

Zwischenfinanzbericht Vonovia SE

zum 1. Quartal 2016

VONOVIA

Kennzahlen

in Mio. €	3M 2016	3M 2015	Veränderung in %
Finanzielle Kennzahlen			
Mieteinnahmen Bewirtschaftung	392,0	263,6	48,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	269,0	177,1	51,9
Bereinigtes EBITDA Extension	7,6	5,5	38,2
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	690,5	123,0	461,4
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	35,0	9,5	268,4
Bereinigtes EBITDA	311,1	192,0	62,0
EBITDA IFRS	257,7	153,2	68,2
Zinsaufwand FFO	-86,0	-63,2	36,1
FFO 1	186,3	118,0	57,9
davon entfallen auf Aktionäre	173,3	110,3	57,1
davon entfallen auf EK-Hybrid	10,0	2,8	257,1
davon entfallen auf Minderheiten	3,0	4,9	-38,8
FFO 2	195,1	125,2	55,8
AFFO	171,7	99,7	72,2
FFO 1 pro Aktie in €*	0,40	0,32	26,1
Ergebnisse aus der Bewertung von Investment Properties	-	-	-
EBT	122,0	53,1	129,8
Periodenergebnis	79,2	30,3	161,4
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	227,5	154,5	47,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	258,0	-2.001,5	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-447,2	1.003,3	-
Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen	125,4	97,5	28,6
davon für Instandhaltungen und Substanzwahrung	73,5	62,3	18,0
davon für Modernisierung	51,9	35,2	47,4
in Mio. €			
Bilanzielle Kennzahlen	31.03.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.814,4	24.157,7	-1,4
Bereinigter EPRA NAV	11.331,6	11.273,5	0,5
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €*	24,32	24,19	0,5
LTV in %**	45,8	46,9	-1,1 pp
in Mio. €			
Nicht-finanzielle Kennzahlen	3M 2016	3M 2015	Veränderung in %
Anzahl der bewirtschafteten Einheiten	398.331	387.712	2,7
davon eigene Wohnungen	343.967	345.629	-0,5
davon Wohnungen Dritter	54.364	42.083	29,2
Anzahl erworbener Einheiten	2.417	144.602	-98,3
Anzahl verkaufter Einheiten	15.551	2.489	524,8
davon Verkäufe Privatisierung	890	553	60,9
davon Verkäufe Non-Core	14.661	1.936	657,3
Leerstandsquote in %	2,8	3,4	-0,6 pp
Monatliche Ist-Miete in €/m ²	5,84	5,53	5,6
Monatliche Ist-Miete in €/m ² like-for-like***	5,76	5,60	2,9
Mitarbeiter, Anzahl (zum 31. März)	6.683	5.737	16,5
in Mio. €			
EPRA Kennzahlen	31.03.2016	31.12.2015	Veränderung in %
EPRA NAV	14.048,2	13.988,2	0,4
EPRA NAV pro Aktie in €*	30,15	30,02	0,4
in Mio. €			
	3M 2016	3M 2015	Veränderung in %
EPRA Leerstandsquote in %	2,6	3,2	-0,6 pp

* Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2016: 466.000.624, 31.03.2015: 354.106.228, Vorjahreswert TERP-adjusted

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien: 31.03.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

*** Inkl. GAGFAH ohne Franconia/SÜDEWO

Inhalt

2-6

Brief des Vorstands – 2

7-28

Konzernzwischenlagebericht

Vonovia SE am Kapitalmarkt – 8

Grundlagen des Konzerns – 10

Wirtschaftsbericht – 14

Nachtragsbericht – 24

Chancen und Risiken – 25

Prognosebericht – 26

29-50

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – 30

Konzern-Gesamtergebnisrechnung – 31

Konzernbilanz – 32

Konzern-Kapitalflussrechnung – 34

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – 36

Ausgewählte erläuternde

Konzernanhangangaben gemäß IFRS – 38

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht – 51

Glossar – 52

Kontakt – 55

Finanzkalender – 56

Von links nach rechts:
Dr. A. Stefan Kirsten,
Rolf Buch, Gerald Klinck,
Klaus Freiberg



Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,



unser erfolgreicher Weg setzt sich auch zum Jahresstart 2016 fort. In den ersten drei Monaten entwickelten sich unsere wirtschaftlichen Kennzahlen noch besser als prognostiziert mit der Folge, dass wir unsere bisherige Guidance für das Gesamtjahr noch einmal anheben können:

Nach Anpassung erwarten wir nun für das Gesamtjahr 2016 einen FFO 1 (Funds From Operations) zwischen 720 Mio. € und 740 Mio. €, was einem Anstieg um 20 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Bisher lag der FFO 1-Zielkorridor für das laufende Jahr zwischen 690 Mio. € bis 710 Mio. €. Der erwartete FFO 1 pro Aktie liegt damit zwischen 1,55 € und 1,59 €. Für den EPRA NAV (Net Asset Value) pro Aktie gehen wir von einem Anstieg auf bis zu 31 € aus. In dieser Prognose noch nicht berücksichtigt sind weitere wertsteigernde Effekte, die sich aus der allgemein positiven Stimmung auf dem Immobilienmarkt durch steigende Kaufpreise und eine höhere Bewertung der Immobilienportfolios („Yield Compression“) ergeben.

Die positive Entwicklung soll sich auch auf die Dividende auswirken: Wir planen für das Geschäftsjahr 2016 eine Dividende von 1,05 € je Aktie, was gegenüber der für das Geschäftsjahr 2015 vorgeschlagenen Dividende einem erneuten Anstieg um 12 % entspricht.

Besonders wichtig ist uns, die Kundenzufriedenheit stetig zu verbessern. Wir wollen den hierfür relevanten Index gegenüber dem Vorjahr um bis zu 5 % steigern. Deshalb kümmern sich unsere Handwerker und Objektbetreuer in unseren Siedlungen persönlich um die Anliegen unserer Mieter. Zudem haben wir die Bürozeiten unseres zentralen Kundenservice erweitert.

Die operative Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2016 verdeutlicht, dass Vonovia auch ohne große Akquisitionen sehr gut aufgestellt ist und über attraktive Wachstumsperspektiven verfügt. Die Ergebnisse des ersten Quartals betrachten wir als erneute Bestätigung der Tragfähigkeit unserer Strategie, die wir seit dem Börsengang konsequent verfolgen. Gleichzeitig verdeutlichen die Ergebnisse: Wir können als einer der führenden Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland unser dienstleistungsorientiertes Geschäft sehr gut weiterentwickeln.

Grundlage für die erfreuliche Entwicklung unseres Unternehmens im ersten Quartal ist die erfolgreiche Entwicklung in unseren drei Segmenten: Im **Segment Bewirtschaftung** entwickelte sich unser Geschäft entsprechend den Planungen sehr gut. Die

Mieteinnahmen im Segment Bewirtschaftung stiegen infolge der Zukäufe um 49 % auf 392,0 Mio. €. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg im Quartalsvergleich like-for-like, das heißt, bezogen auf den Wohnungsbestand des Vorjahrs, um 2,9 % auf 5,76 €. Ein wichtiger Grund für die verbesserten Mieterträge ist auch die Leerstandsquote, die im Gesamtstichtagsvergleich um 0,6 Prozentpunkte auf 2,8 % zum Quartalsende weiter sank.

Im Rahmen unserer fortgesetzten Portfoliooptimierung haben wir mit Wirkung zum 1. Januar 2016 in Bayern und Baden-Württemberg rund 2.400 Wohnungen übernommen. Die neuen Wohnungen werten unseren Bestand in dynamischen Wachstumsregionen weiter auf.

In unserem neu gebildeten **Segment Extension** entwickelten wir unsere immobilienbezogenen Dienstleistungen für unsere Kunden erfolgreich weiter. Die Angebote der unternehmenseigenen Handwerkerorganisation, die Pflege des Wohnumfelds, das Kabel-TV-Geschäft, sowie das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen – um einige zu nennen – werden von uns systematisch weiter ausgebaut.

Dem Segment Extension ebenfalls zugeordnet ist die Wohneigentumsverwaltung für Dritte: Mit dem Erwerb und der Integration der IVV Immobilien Verwaltung GmbH und der O-TEC Hausverwaltung GmbH zum 1. Januar 2016 konnten wir unsere Marktposition in diesem Bereich deutlich ausbauen. Unsere Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand ist seit Jahresbeginn bundesweit an 22 Standorten vertreten und verantwortet rund 72.000 Eigentumswohnungen. Der Ergebnisbeitrag des Segments Extension stieg um rund 39 % auf 7,6 Mio. € (Q1 2015: 5,5 Mio. €) an. Für die Zukunft gehen wir von einem weiteren dynamischen Anstieg aus.

Auch im **Segment Vertrieb** kamen wir gut voran: Wir gaben im vergangenen Quartal insgesamt 15.551 Wohnungen ab. Davon ging ein Paket von 13.570 Wohnungen an die nordrhein-westfälische LEG-Gruppe. Bei den veräußerten Wohnungen handelt es sich im Wesentlichen um Bestände, die wir den Portfoliosegmenten „Non-Strategic“ und „Non-Core“ zugeordnet haben und die sich in einem anderen Kontext besser bewirtschaften lassen.

Entsprechend der Geschäftsentwicklung entwickelten sich auch die ausgewiesenen **Quartalsfinanzdaten** sehr gut: Der FFO 1, unser operatives Ergebnis nach laufenden Zinsen und Steuern, kletterte im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahr um 58 % auf 186,3 Mio. €. Das entspricht einer Ertragskraft pro Aktie von 0,40 € (Q1 2015: 0,32 €). Der EPRA NAV, also unser um Schulden bereinigtes Immobilienvermögen, betrug zum Quartalsstichtag 14.048,2 Mio. € und lag damit leicht über dem Niveau zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015. Der EPRA NAV pro Aktie lag bei 30,15 € (Vorjahr: 30,02 €). Der Verschuldungsgrad LTV (Loan To Value) liegt mit 45,8% weiter deutlich unter der 50%-Marke. Damit verfügt Vonovia weiterhin über solide Finanzstrukturen.

Auch die **Börse** honoriert die positive Entwicklung: Zum Stichtag 31. März lag der Aktienkurs von Vonovia bei 31,63 €; rund 11% über dem Jahresschlusskurs. Damit setzte sich die Aktie positiv von der Entwicklung des DAX ab, der im gleichen Zeitraum von 10.743 Punkten um rund 7% auf 9.965 Punkte zurückfiel. Mit einer Marktkapitalisierung von rund 14,7 Mrd. € belegt Vonovia Platz 23 unter den wertvollsten börsennotierten Unternehmen in Deutschland.

Mit dem Rückenwind aus dem guten Start in das Jahr werden wir unseren Weg in den kommenden Monaten engagiert weiter beschreiten, sodass wir zuversichtlich sind, auch für dieses Jahr unsere Versprechen umfassend einlösen zu können.

Im Fokus bleibt die weitere Verbesserung unserer Portfolioqualität: Wie angekündigt wird unser Investitionsprogramm im laufenden Geschäftsjahr auf 430 Mio. € bis 500 Mio. € anwachsen. Unsere Investitionsschwerpunkte bleiben die Bereiche Energieeffizienz, die Verbesserung des Wohnstandards und der seniorenfreundliche Umbau von Wohnungen. An Bedeutung gewinnen Modernisierungen auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren sowie Nachverdichtung und Aufstockung in bestehenden Siedlungen.

Letzteres ist ein Thema, dessen Bedeutung für uns weiter wachsen wird. Als Partner auch der Politik sehen wir uns aufgefordert, an der Lösung der gesellschaftlichen Themen mitzuwirken. Neuen bezahlbaren Wohnraum in Ballungsräumen zu schaffen und lebenswerte Quartiere mitzugestalten, gehört dazu.

Unsere detaillierten wirtschaftlichen und operativen Erwartungen finden Sie wie gewohnt in den nachfolgenden Ausführungen im Zwischenfinanzbericht. An dieser Stelle möchte ich noch einmal unterstreichen, dass unser übergeordnetes Ziel bleibt: Wir wollen den Unternehmenswert für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, nachhaltig steigern. Dies erreichen wir vornehmlich über zufriedene Mieter und mit der weiteren Verbesserung unserer Leistung. Das Fundament dafür steht: unser tragfähiges Geschäftsmodell mit seinen inzwischen fast 6.700 Mitarbeitern.

Gemeinsam mit meinen Kollegen im Vorstand und unserem Führungsteam danke ich Ihnen für Ihr Vertrauen!

Bochum, im Mai 2016

Ihr

Rolf Buch
Vorsitzender des Vorstands

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Buch', written in a cursive style.

Rolf Buch (CEO)

Konzernzwischen- lagebericht



Vonovia SE am Kapitalmarkt – 8
Grundlagen des Konzerns – 10
Wirtschaftsbericht – 14
Nachtragsbericht – 24
Chancen und Risiken – 25
Prognosebericht – 26

Vonovia SE am Kapitalmarkt



Kursentwicklung der Vonovia Aktie



Im 1. Quartal 2016 stieg die Vonovia Aktie um 10,8%, ausgehend von einem Schlusskurs vom 31. Dezember 2015 von 28,55 € und einem Schlusskurs am 31. März 2016 von 31,63 €. Im gleichen Zeitraum entwickelte sich der DAX rückläufig von 10.743 Punkten (31. Dezember 2015) um rund 7% auf 9.965 Punkte.

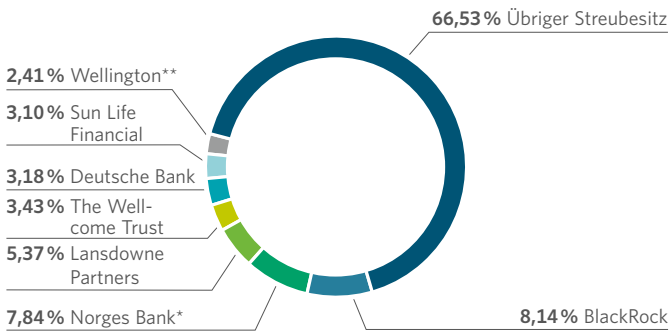
Die Aktie von Vonovia konnte sich insbesondere aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfeldes von der vergleichsweise schwachen DAX-Performance abkoppeln. Erschwerend für den DAX kommt hinzu, dass einzelne Unternehmen im Index aktuell von Sonderthemen belastet sind, die sich letztendlich

auf die Performance des gesamten Index auswirken. Positiv für Vonovia ist zudem, dass das attraktive Risiko-/Rendite-Profil von in Deutschland börsennotierten Wohnungsgesellschaften insgesamt für eine nachhaltig hohe Nachfrage sorgt.

Die Marktkapitalisierung zum 31. März 2016 betrug 14,74 Mrd. €.

Aktionärsstruktur

Streubesitz und Verteilung wesentlicher Anteilseigner (per 31. März 2016)



* Beteiligungshöhe zum 26. Oktober 2015, wie am 27. Oktober 2015 schriftlich von Norges mitgeteilt. Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach den Vorschriften des WpHG von Norges erfolgte am 25. August 2014 und weist eine Beteiligungshöhe von 8,85 % auf Basis eines Grundkapitals von 240.242.425 € aus.

** Die letzte Stimmrechtsmitteilung nach den Vorschriften des WpHG von Wellington erfolgte am 17. März 2015 und weist eine Beteiligungshöhe von 3,18 % auf Basis eines Grundkapitals von 354.106.228 € aus.

Nach der Definition des Streubesitzes der Deutschen Börse AG ist lediglich der Anteil der Norges Bank nicht dem Freefloat zuzurechnen. Somit beträgt der Streubesitz der Vonovia Aktie am 31. März 2016 92,16 %.

Entsprechend der langfristig strategischen Ausrichtung der Vonovia SE sind auch die größten Einzelaktionäre langfristig ausgerichtete Investoren wie Pensionskassen und Fonds.

Investor Relations-Aktivitäten

Die Vonovia SE pflegt einen transparenten und kontinuierlichen Dialog mit ihren Aktionären und potenziellen Investoren. Der Vorstand hat im 1. Quartal 2016 zahlreiche Roadshows an den wichtigen europäischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen durchgeführt und an insgesamt fünf Investorenkonferenzen und acht Roadshows teilgenommen. Darüber hinaus gab es zahlreiche "1-on-1"-Gespräche sowie Telefonkonferenzen mit ausgewählten Investoren und Analysten, um über aktuelle Entwicklungen und besondere Themen zu informieren. Im 1. Quartal 2016 spielte in der Kommunikation mit Investoren das Thema Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG eine prominente Rolle.

Des Weiteren hat das Investor Relations Team Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren und Analysten organisiert und durchgeführt. Das Ziel dieser Veranstaltungen ist es, den Teilnehmern das Immobilienportfolio und die Prozesse von

Vonovia aus erster Hand vorzustellen. Zusätzlich hat Investor Relations auf Informationsveranstaltungen für Privataktionäre ausführliche Präsentationen zu Vonovia und dem deutschen Wohnimmobilienmarkt gehalten.

Ziele der Investor Relations Arbeit für 2016

Auch im weiteren Verlauf des Jahres 2016 möchten wir unsere offene Kommunikation gegenüber dem Kapitalmarkt fortsetzen. Zusätzlich zur Teilnahme an Konferenzen, sowie Durchführung von Roadshows, Bestandsbesichtigungen und Einzelgesprächen ist auch in 2016 ein Capital Markets Day vorgesehen, der am 6. und 7. Juni 2016 in Essen stattfindet.

Empfehlungen der Analysten

Aktuell verfassen 24 internationale Analysten regelmäßig Studien über Vonovia (Stand: 31. März 2016). Zum 31. März 2016 lag der durchschnittliche Zielkurs bei 32,00 €. Es sprachen 57 % eine Kaufempfehlung aus, 30 % eine Halten-Empfehlung, wohingegen lediglich 13 % die Aktie für einen Verkauf einstufen.

Informationen zur Aktie

1. Handelstag	11.07.2013
Emissionspreis	16,50 €
Gesamtaktienanzahl	466,0 Millionen
Grundkapital in €	466.000.624 €
ISIN	DE000A1ML7J1
WKN	A1ML7J
Börsenkürzel	VNA
Common Code	94567408
Aktienart	Auf den Namen lautende Stammaktien ohne Nennbetrag
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse
Marktsegment	Regulierter Markt
Indizes	DAX; Stoxx Europe 600; MSCI Germany; GPR 250; FTSE EPRA/NAREIT Europe Index

Grundlagen des Konzerns



Unternehmen und Geschäftsmodell

Vonovia repräsentiert zum 31. März 2016 mit 343.967 eigenen Wohnungen, 87.638 Garagen und Stellplätzen sowie 3.514 gewerblichen Einheiten in attraktiven Städten und Regionen in Deutschland und einem Portfoliowert von rund 24 Mrd. € Deutschlands führenden und Kontinentaleuropas zweitgrößten börsennotierten Immobilienkonzern. Die Wohnungen von Vonovia befinden sich in zusammenhängenden Siedlungen, verteilt auf 755 Städte und Gemeinden in Deutschland. Hinzu kommen 54.364 Wohnungen, die Vonovia im Auftrag Dritter bewirtschaftet.

Vonovia beschäftigt zum 31. März 2016 6.683 Mitarbeiter.

Das Geschäftsmodell von Vonovia, wie es im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 dargestellt ist, besteht unverändert fort. Vonovia steht damit weiterhin für ein modernes Dienstleistungsunternehmen, bei dem die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter im Mittelpunkt stehen. Den Mietern ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine weitere nachhaltige und erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Die Unternehmensziele sowie die Unternehmensstrategie und das damit verbundene Unternehmensleitbild gelten ebenso unverändert, wie im zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015 im Detail beschrieben, wie auch die dort dargestellten Kundenleistungen und das Steuerungssystem mit seinen Steuerungskennzahlen.

Das öffentliche Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG endete mit Ablauf der Angebotsfrist vom 9. Februar 2016. Zu diesem Zeitpunkt hatten weniger Aktionäre der Deutschen Wohnen AG für das Übernahme-

angebot der Vonovia SE votiert, als dies nach den Übernahmebedingungen notwendig gewesen wäre, sodass die Übernahme nicht zum Tragen kam.

Corporate Governance

Einzelheiten zur Corporate Governance und zum Corporate Governance Kodex sind auf der Internetseite des Bereichs Investor Relations unter www.investoren.vonovia.de zu entnehmen.

Portfoliostruktur

Das durch Vonovia bewirtschaftete Wohnungsportfolio beläuft sich zum 31. März 2016 – gemessen am Verkehrswert – auf rund 77% des Vermögens der Gruppe.

Zum 31. März 2016 betrug die Gesamtwohnfläche des Immobilienportfolios der Gruppe 21.458.002 m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m². Die durchschnittliche Wohneinheit besteht aus zwei oder drei Zimmern, Küche und Bad. Die Leerstandsquote betrug zum 31. März 2016 2,8%. Vonovia erzielte dabei eine durchschnittliche monatliche Ist-Miete von 5,84 € pro m².

Neben den Zukäufen bzw. Verkäufen von größeren Teil-Portfolios veränderte sich das Portfolio von Vonovia im laufenden Jahr 2016 weiterhin um Abgänge im Rahmen von Privatisierungen und Verkäufen von Mehrfamilienhäusern aus dem ‚Non-Strategic‘ und ‚Non-Core‘-Bestand.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von 2.417 Wohneinheiten in unser Portfolio übernommen. Die Wohnimmobilienbestände dieses Portfolios sind über sechs Bundesländer verteilt. Rund 40 % der Bestände befinden sich in Baden-Württemberg.

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Ankaufportfolio	2.417	152	4,9	12,3	7,06

Mit Wirkung zum 31. März 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von 13.570 Wohneinheiten an die LEG-Gruppe veräußert.

	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Verkaufportfolio LEG	13.570	843	5,0	46,9	4,88

Zum 31. März 2016 stellt sich das Wohnimmobilienportfolio von Vonovia wie folgt dar:

Wohnimmobilienportfolio Vonovia

31.03.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(in €/m ²)
Strategic	301.721	18.709	2,3	1.298,4	5,93
Aktives Management	125.556	7.751	2,4	537,4	5,92
Gebäudemodernisierung	102.752	6.252	2,3	425,4	5,81
Wohnungsmodernisierung	73.413	4.706	2,2	335,6	6,08
Non-Strategic	13.570	853	6,8	45,2	4,74
Privatisierung	18.819	1.288	4,5	86,4	5,85
Non-Core	9.857	608	10,0	29,0	4,50
Gesamt	343.967	21.458	2,8	1.459,0	5,84

Regionale Verteilung des Wohnungsbestands nach Bundesländern

31.03.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Nordrhein-Westfalen	109.688	6.936	3,3	440,8	5,48
Sachsen	44.866	2.561	3,7	154,5	5,23
Baden-Württemberg	34.619	2.212	2,3	173,2	6,69
Berlin	30.517	1.904	1,6	132,0	5,87
Hessen	24.955	1.577	1,7	133,4	7,16
Niedersachsen	23.542	1.499	3,3	97,8	5,63
Schleswig-Holstein	20.820	1.240	2,4	79,6	5,51
Bayern	19.791	1.290	1,6	98,3	6,45
Bremen	11.402	693	3,7	40,9	5,16
Hamburg	10.970	691	1,2	53,2	6,50
Rheinland-Pfalz	4.983	341	3,1	22,9	5,77
Thüringen	2.687	168	4,8	11,1	5,76
Brandenburg	2.404	161	4,5	11,0	5,94
Sachsen-Anhalt	1.373	93	8,7	4,7	4,68
Mecklenburg-Vorpommern	1.326	91	8,4	5,5	5,42
Saarland	24	1	4,2	0,1	4,84
Gesamt	343.967	21.458	2,8	1.459,0	5,84

Wohnungsbestand 25 größte Standorte

31.03.2016	Wohneinheiten	Wohnfläche (in Tsd. m ²)	Leerstand (in %)	Ist-Miete	
				(p. a. in Mio. €)	(€/m ² /Monat)
Dresden	37.898	2.150	2,6	133,8	5,33
Berlin	30.517	1.904	1,6	132,0	5,87
Dortmund	19.432	1.195	2,5	71,4	5,11
Essen	12.092	748	4,4	46,1	5,39
Kiel	11.976	694	1,5	44,1	5,37
Frankfurt am Main	11.693	718	0,8	66,3	7,75
Bremen	11.272	685	3,7	40,4	5,17
Hamburg	10.970	691	1,2	53,2	6,50
Bochum	7.519	432	2,2	27,6	5,44
Hannover	7.206	461	1,7	33,0	6,05
Köln	6.407	449	1,3	37,9	7,13
Duisburg	5.536	334	4,1	19,9	5,20
München	5.483	361	0,8	30,7	7,15
Bonn	5.174	363	1,6	27,6	6,45
Stuttgart	4.643	290	1,4	27,9	8,13
Bielefeld	4.637	307	2,7	18,1	5,04
Heidenheim an der Brenz	3.958	242	4,7	16,7	6,04
Osnabrück	3.915	248	3,5	15,9	5,53
Gelsenkirchen	3.887	247	5,4	13,7	4,89
Düsseldorf	3.540	228	2,7	19,5	7,31
Braunschweig	3.495	215	1,3	14,0	5,51
Gladbeck	3.136	192	3,1	11,5	5,14
Zwickau	3.106	174	9,6	8,0	4,26
Herne	2.910	185	2,9	10,9	5,09
Mannheim	2.748	184	3,4	14,1	6,63
Zwischensumme 25 größte Standorte	223.150	13.697	2,5	934,3	5,83
Übrige Orte	120.817	7.761	3,5	524,7	5,85
Gesamt	343.967	21.458	2,8	1.459,0	5,84

Wirtschaftsbericht



Entwicklung von Gesamtwirtschaft und Branche

Deutsche Wirtschaft weiterhin robust im schwierigen internationalen Umfeld

Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft Kiel (IfW) ist die Konjunktur in Deutschland mit viel Schwung ins Jahr 2016 gestartet, nachdem im Verlaufe des vergangenen Jahres das Expansionstempo des Bruttoinlandsprodukts etwas verharrete und mit 1,7% abschloss. Das IfW rechnet in diesem Jahr mit einer Zunahme des BIP um voraussichtlich 2,0%. Die Kaufkraft steigt weiterhin wegen anhaltend niedriger Rohölpreise, höherer staatlicher Transferleistungen und des robusten Arbeitsmarktes und stimuliert derzeit kräftig den privaten Verbrauch. Die Investitionen werden nach Einschätzung des IfW zum zweiten Standbein des Aufschwungs, was vor allem auf die steigenden Bauinvestitionen zurückzuführen sein dürfte. Die Geschäftserwartungen haben sich aufgehellt. Die geopolitischen Risiken bleiben jedoch weiterhin relativ hoch. Vor allem die Konflikte im Nahen und Mittleren Osten und die auch damit verbundenen innereuropäischen Spannungen in der Flüchtlingspolitik strahlen auf das Wirtschaftsklima aus. Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor ultraexpansiv und dürfte weitere Verzerrungen in Preis- und Produktionsstrukturen provozieren.

Am Arbeitsmarkt verbesserte sich die Situation weiter: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Erwerbstätigen im Januar 2016 um 517.000 und im Februar 2016 um 543.000 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Bundesagentur für Arbeit veröffentlichte eine Arbeitslosenquote von 6,5% für März. Im Vergleich zum Vorjahr hat sie um 0,3 Prozentpunkte abgenommen.

Die Verbraucherpreisentwicklung hatte sich in den vergangenen Monaten auf relativ niedrigem Niveau eingependelt. Im Januar 2016 hatte die Inflationsrate gemessen am Verbraucher-

preisindex bei 0,5% gelegen. Im Februar 2016 betrug die Inflationsrate 0,0%, während diese im März 2016 wieder auf 0,3% im Vergleich zum Vorjahresmonat anstieg. Dämpfend wirken nach wie vor starke Preisrückgänge bei Mineralölprodukten.

Wohnungsmarkt

Wohnungspreise und Mieten steigen weiter

Auch in den ersten beiden Monaten des neuen Jahres 2016 stiegen die Angebotsmieten weiter an, bundesweit im Vergleich zum Vormonat im Januar 2016 und im Februar 2016 gleichermaßen um 0,5 Prozentpunkte. Das berichtet das Immobilienportal ImmobilienScout24 nach Auswertung des regelmäßig erhobenen IMX Immobilienindex. Die stabile Entwicklung der bundesweiten Angebotsmieten werde sich wahrscheinlich fortsetzen. Angebotspreise für Eigentumswohnungen sind nach Angaben von ImmobilienScout24 zu Jahresbeginn ebenfalls bundesweit weiter gestiegen. Die Zuwächse fielen stärker als bei den Mieten aus. Die Preise für Neubauwohnungen erhöhten sich im Vergleich zum Vormonat im Januar 2016 um 1,6 Prozentpunkte und im Februar um 1 Prozentpunkt. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand verteuerten sich im Januar 2016 sogar um 2,2 Prozentpunkte und im Februar 2016 um 1,8 Prozentpunkte. Laut ImmobilienScout24 ist die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB Hauptursache für die steigenden Preise.

Rekordjahr auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt

Nach Angaben der Experten des Immobilienberatungsunternehmens CBRE wurde auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt im 1. Quartal 2016 ein Handelsvolumen von insgesamt rund 2,3 Mrd. € erreicht. Damit sei das Segment institutionelles Wohnen nach Büroimmobilien die zweitstärkste Assetklasse im Zeitraum. In der Auswertung sind Paketgeschäfte ab 50 Wohneinheiten erfasst. Auch ohne Berücksichtigung des Sondereffekts der GAGFAH-Übernahme durch die Deutsche

Annington zum Jahresauftakt 2015 war das diesjährige Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreswert rückläufig. Grund hierfür ist laut Einschätzung von CBRE die mangelnde Produktverfügbarkeit. Unter den stärksten Käufern waren Offene Immobilien- und Spezialfonds, der öffentliche Sektor sowie Immobiliengesellschaften, auf Verkäuferseite zeigten sich neben Immobilienaktiengesellschaften und REITs vor allem Projektentwickler und Bauträger sehr aktiv. Die Nachfrage nach Wohnen bleibe sowohl auf Nutzerseite, als auch auf Investorenseite ungebrochen hoch, allerdings habe sich die Produktverfügbarkeit inzwischen zu einem limitierenden Faktor für die Fortsetzung der Investmentstory auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt entwickelt. CBRE erwartet ein Transaktionsvolumen von 10 Mrd. € für das Gesamtjahr 2016.

Mietpreisbremse gilt bereits in vielen Bundesländern

2015 wurde das Mietrechtsnovellierungsgesetz beschlossen. Unter anderem darf nach dem Gesetz in nachgewiesenen angespannten Wohnungsmärkten die Miete bei Wiedervermietung höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden. Vor der Mietpreisbremse zulässig vereinbarte Mieten können aber erneut abgeschlossen werden. Das Gesetz sieht eine zeitliche Befristung vor und nimmt Neubauten sowie die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung aus. Die Regelung galt Ende 2015 bereits in neun Bundesländern, darunter Berlin und Hamburg sowie einige Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens und Bayerns. Die Regelung gilt seit Anfang 2016 auch für einige Städte und Gemeinden Brandenburgs und seit 31. März 2016 auch in Thüringen in den Städten Erfurt und Jena. Auf Basis erster Auswertungen nach Ablauf des vergangenen Jahres, in dem die Mietpreisbremse eingeführt wurde, kommen Experten des Forschungsinstituts empirica zu dem Schluss, dass die Mietpreisbremse bisher in den meisten deutschen Metropolen kaum eine nachhaltige Wirkung zeigt.

Wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns

Geschäftsentwicklung im 1. Quartal 2016 – Überblick

Der Start in das Geschäftsjahr 2016 war für **Vonovia** insgesamt erfolgreich. Unsere operativen Kennzahlen entwickelten sich wie geplant positiv.

Im **Segment Bewirtschaftung** konnten wir unser operatives Geschäft erwartungsgemäß weiterentwickeln und unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von rund 2.400 Wohnimmobilien in unser Portfolio übernommen. Zum 31. März 2016 bewirtschaftete Vonovia ein Gesamtportfolio von 343.967 eigenen Wohnungen bundesweit.

Im **Segment Extension** haben wir unsere Strategie fortgeführt, unsere Services rund um die Immobilie gefestigt sowie unsere Leistungen der Handwerkerorganisation weiter gesteigert. Darüber hinaus haben wir die zum 1. Januar 2016 erworbenen Gesellschaften IVV Immobilien Verwaltung GmbH und die O-TEC Hausverwaltung GmbH erfolgreich in das Extension Segment integriert und damit unsere Marktposition deutlich ausgebaut. Unsere Tochtergesellschaft Vonovia Immobilien-Treuhand GmbH ist seit Jahresbeginn bundesweit an 22 Standorten vertreten und als Deutschlands größter Hausverwalter für die immobilientreuhänderische Verwaltung von rund 72.000 Eigentumswohnungen verantwortlich.

Im **Segment Vertrieb** haben wir unsere Strategie fortgeführt und insgesamt 15.551 Wohnungen im 1. Quartal 2016 veräußert (Q1 2015: 2.489 Wohneinheiten). Darin enthalten ist ein Portfolio von 13.570 Wohneinheiten, das mit Wirkung zum 31. März 2016 an die LEG-Gruppe veräußert wurde.

Zum 31. März 2016 stieg die Anzahl der Mitarbeiter auf 6.683 an.

In den Ergebniskennzahlen 2016 sind alle in 2015 getätigten Akquisitionen mit einem Ergebnisbeitrag der Monate Januar bis März 2016 enthalten. Dem stehen die Geschäftszahlen des 1. Quartals 2015 gegenüber, in denen die GAGFAH nur mit einem Ergebnisbeitrag für den Monat März 2015 enthalten ist. Für die Akquisitionen Franconia und SÜDEWO sind im 1. Quartal 2015 keine Ergebnisbeiträge berücksichtigt, da diese erst nach dem 31. März 2015 erworben wurden. Insofern ist ein direkter Vergleich der Ergebniskennzahlen nur eingeschränkt möglich.

Im 1. Quartal 2016 entwickelten sich die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung entsprechend unseren Erwartungen und betragen insgesamt 565,9 Mio. € (Q1 2015: 386,8 Mio. €). Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen im 1. Quartal 2016 690,5 Mio. € (Q1 2015: 123,0 Mio. €).

Im 1. Quartal 2016 trug das GAGFAH-Portfolio mit 205,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung (März 2015: 69,1 Mio. €) und mit 152,7 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien (März 2015: 45,4 Mio. €) bei. Im Berichtszeitraum trug das Franconia-Portfolio mit 7,1 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 0,2 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei. Das SÜDEWO-Portfolio trug mit 34,4 Mio. € zu den Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung und mit 1,8 Mio. € zu den Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien bei.

Unsere wesentlichen Ergebniskennzahlen entwickelten sich ebenfalls erwartungsgemäß positiv. Insgesamt konnte im 1. Quartal 2016 der FFO 1 mit 186,3 Mio. € eine Steigerung um 57,9 % im Vergleich zum 1. Quartal 2015 verzeichnen. Das EBITDA IFRS stieg um 68,2 % auf 257,7 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 153,2 Mio. €. Das bereinigte EBITDA konnte um 62,0 % von 192,0 Mio. € im 1. Quartal 2015 auf 311,1 Mio. € im 1. Quartal 2016 gesteigert werden. Unser EPRA NAV stieg von 13.988,2 Mio. € zum Jahresende 2015 um 0,4 % auf 14.048,2 Mio. € zum 31. März 2016 an.

Ertragslage

Die nachfolgenden wesentlichen Kennzahlen geben einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage von Vonovia im 1. Quartal 2016. Hinsichtlich der unterschiedlichen zeitlichen Einbeziehung der Ergebnisbeiträge der einzelnen Teilportfolien der GAGFAH, SÜDEWO und Franconia verweisen wir auf die Ausführungen im vorgelagerten Kapitel Gesamtentwicklung des Geschäfts.

Wesentliche Kennzahlen Geschäftsentwicklung Vonovia

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	565,9	386,8
davon Mieteinnahmen Bewirtschaftung	392,0	263,6
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	269,0	177,1
Bereinigtes EBITDA Extension	7,6	5,5
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	690,5	123,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	35,0	9,5
EBITDA IFRS	257,7	153,2
Bereinigtes EBITDA	311,1	192,0
FFO 1*	186,3	118,0
FFO 2 (inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/ laufende Ertragsteuern Vertrieb)	195,1	125,2
AFFO*	171,7	99,7
Mitarbeiter (Anzahl zum 31. März)	6.683	5.737
Anzahl erworbener Einheiten	2.417	144.602
Anzahl verkaufter Einheiten	15.551	2.489
davon Verkäufe Privatisierung	890	553
davon Verkäufe Non-Core	14.661	1.936
Leerstandsquote in %	2,8	3,4
Monatliche Ist-Miete (€/m ²)	5,84	5,53
Wohnimmobilieneigenbestand (Anzahl WE)	343.967	345.629

* Wert in Q1 2015 angepasst, laufende Ertragsteuern in Q1 2015 neu auf die Segmente aufgeteilt gem. Verhältnis der FFO-Steuern pro Segment im Gesamtjahr 2015

Bewirtschaftung

Im 1. Quartal 2016 entwickelte sich unser Kerngeschäft Bewirtschaftung erwartungsgemäß positiv. Wir konnten unser operatives Geschäft wie geplant weiterentwickeln und unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen.

Das **bereinigte EBITDA Bewirtschaftung** stieg von 177,1 Mio. € im 1. Quartal 2015 um 51,9 % auf 269,0 Mio. € im 1. Quartal 2016 an. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den Ergebniszahlen des 1. Quartals 2015 nur der Ergebnisbeitrag des GAGFAH-Portfolios des Einzelmonats März 2015 enthalten ist. Bedingt durch die im 4. Quartal 2015 neu vorgenommene Segmentierung des Geschäfts wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Das für das Vorjahr berichtete bereinigte EBITDA Bewirtschaftung reduzierte sich um 5,4 Mio. €. Dieser Ergebnisbeitrag entfällt nun auf das neue Segment Extension.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Mieteinnahmen	392,0	263,6
Aufwendungen für Instandhaltung	-58,6	-43,8
Operative Kosten*	-64,4	-42,7
Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	269,0	177,1

* Korrektur Bewirtschaftungskosten 3M 2015 von vormals -37,3 Mio. € auf -42,7 Mio. € operative Kosten wegen Neusegmentierung Extension

Unsere **Mieteinnahmen** im Segment Bewirtschaftung stiegen von 263,6 Mio. € im 1. Quartal 2015 um 48,7 % auf 392,0 Mio. € im 1. Quartal 2016 an. Dazu trugen das GAGFAH-Portfolio mit 141,6 Mio. € (März 2015: 47,7 Mio. €), das Franconia-Portfolio mit 4,9 Mio. € und das SÜDEWO-Portfolio mit 26,2 Mio. € bei. Lässt man den Zugang der akquirierten Portfolien der GAGFAH, Franconia, SÜDEWO und das Ankaufportfolio im 1. Quartal 2016 unberücksichtigt, lagen die Mieteinnahmen mit 215,9 Mio. € im 1. Quartal 2016 auf dem Niveau des 1. Quartals 2015. Die entgangenen Mieten durch die Verkäufe seit März 2015 konnten somit durch Mietsteigerungen kompensiert werden.

Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter stieg von 5,53 € Ende des 1. Quartals 2015 auf 5,84 € Ende des 1. Quartals 2016 an. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 5,6 %. Zum Quartalsende gingen der GAGFAH-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,59 €/m² (Ende März 2015: 5,40 €/m²), der Franconia-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 5,98 €/m² und der SÜDEWO-Bestand mit einer monatlichen Ist-Miete von 6,93 €/m² in den Konzernwert ein. Die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter auf like-for-like Basis (inkl. GAGFAH) lag bei 5,76 € zum Ende des 1. Quartals 2016. Dies

entspricht einer Steigerung von 2,9 % im Vergleich zu 5,60 € zum Ende des 1. Quartals 2015.

Im 1. Quartal 2016 konnten wir unsere Leerstandsquote weiter verringern. Sie entwickelte sich von 3,4 % Ende des 1. Quartals 2015 auf 2,8 % Ende des 1. Quartals 2016. Die Entwicklung des Leerstands wirkte sich ebenfalls positiv auf die Mieteinnahmen aus. Analog dazu ging die EPRA-Leerstandsquote von 3,2 % Ende des 1. Quartals 2015 auf 2,6 % Ende des 1. Quartals 2016 zurück.

Im Berichtszeitraum haben wir wie geplant unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie konsequent fortgeführt. Die **Aufwendungen für Instandhaltung** betragen im 1. Quartal 2016 58,6 Mio. € und lagen im Wesentlichen akquisitionsbedingt 33,8 % über den Instandhaltungsaufwendungen des 1. Quartals 2015 von 43,8 Mio. €. Im Berichtszeitraum entfielen 25,2 Mio. € auf das GAGFAH-Portfolio (März 2015: 6,2 Mio. €), 0,9 Mio. € auf das Franconia-Portfolio und 1,3 Mio. € auf das SÜDEWO-Portfolio. Die Aufwendungen für die Instandhaltung im Teilportfolio ohne die akquirierten Portfolios GAGFAH, Franconia und SÜDEWO lagen hauptsächlich verkaufsbedingt mit 31,2 Mio. € rund 17 % unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 37,6 Mio. €. Im Berichtszeitraum haben wir unser werterhöhendes Modernisierungsprogramm ausgehend von einem Volumen von 35,2 Mio. € im 1. Quartal 2015 um 47,4 % auf 51,9 Mio. € im 1. Quartal 2016 gesteigert. Inklusiv substanzwahrender Investitionen in Höhe von 14,9 Mio. € haben wir somit im 1. Quartal 2016 ein Gesamtvolumen von 125,4 Mio. € (Q1 2015: 97,5 Mio. €) an Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen in unsere Immobilienbestände investiert.

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Aufwendungen für Instandhaltung	58,6	43,8
Substanzwahrende Investitionen	14,9	18,5
Modernisierungsmaßnahmen	51,9	35,2
Gesamtsumme der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen*	125,4	97,5
davon Umsatz der eigenen Handwerkerorganisation	111,5	67,7
davon eingekaufte Drittleistungen	13,9	29,8

* Inkl. konzerninterne Gewinne Q1 2016: 5,9 Mio. € (davon 0,3 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 1,2 Mio. € Modernisierung); Q1 2015: 3,8 Mio. € (davon 0,2 Mio. € substanzwahrende Investitionen, davon 0,5 Mio. € Modernisierung)

Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Quadratmeter an Wohnfläche bedeutet dies Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von 5,65 € pro m² im 1. Quartal 2016 (Q1 2015: 6,19 € pro m²).

Im 1. Quartal 2016 lagen die **operativen Kosten** im Segment Bewirtschaftung mit 64,4 Mio. € akquisitionsbedingt 21,7 Mio. € über dem Vorjahreswert von 42,7 Mio. €.

Extension

In unserem Segment Extension fassen wir unsere Geschäftsaktivitäten zusammen, die die Erweiterung unseres Kerngeschäftes um zusätzliche Dienstleistungen rund um die Immobilie umfassen. Dazu zählen derzeit folgende Geschäftsaktivitäten:

- > Unsere eigene Handwerkerorganisation
- > Unsere Organisation zur Pflege und Instandhaltung des Wohnumfelds unserer Objekte
- > Die Versorgung unserer Mieter mit Kabelfernsehen
- > Die Wohneigentumsverwaltung für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte
- > Die Drittbewirtschaftung von Wohnungen
- > Messdienstleistungen für das Auslesen von Wasser- und Wärmeverbräuchen
- > Versicherungsdienstleistungen für unsere eigenen Wohnungen sowie für Dritte

Im 1. Quartal 2016 konnten wir im Segment Extension unsere Ertragskraft verbessern. Im Vergleich zum 1. Quartal 2015 stiegen die Segmenterträge insgesamt um 102,5 % von 68,5 Mio. € auf 138,7 Mio. € im 1. Quartal 2016 an. Dazu hat maßgeblich der Ausbau unserer Handwerkerorganisation beigetragen, die nun auch die akquirierten GAGFAH- und SÜDEWO-Portfolios betreut. Darüber hinaus werden seit dem Geschäftsjahr 2016 sämtliche Modernisierungs- und Instandhaltungsleistungen über die Deutsche TGS beauftragt bzw. koordiniert, auch wenn diese Leistungen an Nachunternehmer weitergegeben werden. Hierdurch ist ein weiterer Anstieg der internen Erträge begründet. Die operativen Kosten lagen mit 131,1 Mio. € im 1. Quartal 2016 rund 108 % über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 63,0 Mio. €. Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA Extension auf 7,6 Mio. € im 1. Quartal 2016 an und lag damit 38,2 % über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 5,5 Mio. €.

Bereinigtes EBITDA Extension

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Erträge	138,7	68,5
davon externe Erträge	27,2	8,2
davon interne Erträge	111,5	60,3
Operative Kosten	-131,1	-63,0
Bereinigtes EBITDA Extension	7,6	5,5

Kosten pro Wohneinheit und EBITDA-Marge

Die tatsächlichen Kosten von Vonovia für die Bewirtschaftung der Immobilien zeigen sich in den Kosten des Segments Bewirtschaftung, die nicht Instandhaltung sind, und dem Ergebnisbeitrag des Dienstleistungsgeschäfts, das direkt an die Immobilie gebunden ist. Daher fassen wir die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und das bereinigte EBITDA der Segmente Extension und Sonstiges zu den konzernweiten Bewirtschaftungskosten zusammen. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten lagen diese bei 161 € pro Wohnung im 1. Quartal 2016 (Q1 2015: 149 €). Dieser Anstieg ist durch Sondereffekte im Rahmen der GAGFAH-Erstkonsolidierung im Vorjahresquartal begründet, die zu geringeren Kosten im 1. Quartal 2015 und höheren Kosten in Folgequartalen führten.

Des Weiteren entwickelte sich die EBITDA-Marge des Kerngeschäfts, ausgedrückt in dem kumulierten bereinigten EBITDA der Segmente Bewirtschaftung, Extension und Sonstiges bezogen auf die Mieteinnahmen im Konzern, im Berichtszeitraum erneut positiv. Sie stieg von 69,2% im 1. Quartal 2015 auf 70,3% im 1. Quartal 2016 an und verbesserte sich damit um 1,1 Prozentpunkte.

Vertrieb

Im Segment Vertrieb haben wir in 2016 unsere Verkaufsstrategie fortgesetzt. Unser Segment Vertrieb umfasst alle Geschäftsaktivitäten für den Einzelverkauf von Wohnungen (Privatisierung) und den Verkauf ganzer Gebäude oder Grundstücke (Non-Core-Verkäufe). Unter den Non-Core-Verkäufen werden auch Verkäufe des Non-Strategic-Portfolios ausgewiesen.

Die Verkäufe in der **Privatisierung** stellten sich im 1. Quartal 2016 wie folgt dar:

Verkäufe Privatisierung

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	890	553
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	73,8	51,4
Verkehrswertabgänge*	-56,4	-37,6
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	17,4	13,8
Verkehrswert-Step-up in %	30,9	36,7

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im 1. Quartal 2016 lag die Anzahl der Privatisierungen mit 890 deutlich über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 553. Die Veräußerungserlöse stiegen von 51,4 Mio. € im 1. Quartal 2015 um 43,6% auf 73,8 Mio. € im 1. Quartal 2016 an. Der Verkehrswert-Step-up lag mit 30,9% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von 36,7%. Dies ist begründet durch rund 425 Privatisierungseinheiten als Teil des Paketverkaufs an die LEG. Lässt man diesen Paketverkauf unberücksichtigt, liegt der Verkehrswert-Step-up in Q1 2016 bei 35,6%. Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden im 1. Quartal 2016 36 Wohneinheiten privatisiert. Aus dem SÜDEWO-Portfolio und dem Franconia-Portfolio wurden in 2016 keine Einheiten privatisiert.

Verkäufe Non-Core

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Wohnungsverkäufe (Anzahl WE)	14.661	1.936
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	616,7	71,6
Verkehrswertabgänge*	- 594,3	-71,0
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	22,4	0,6
Verkehrswert-Step-up in %	3,8	0,8

* Die Verkehrswertabgänge inklusive Zeitwerteffekte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien

Im Bereich Non-Core haben wir planmäßig den opportunistischen Verkauf von Objekten, die mittel- bis langfristig nicht zu unserer Strategie passen, weiterverfolgt. Mit 14.661 Wohneinheiten lag das Verkaufsvolumen im 1. Quartal 2016 deutlich über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 1.936 Wohneinheiten. Darin enthalten ist ein Portfolio von 13.145 Wohneinheiten (inklusive der 425 Privatisierungseinheiten insgesamt 13.570 Wohneinheiten), das mit Wirkung zum 31. März 2016 an die LEG-Gruppe veräußert wurde.

Aus dem GAGFAH-Portfolio wurden 3.544 Non-Core-Einheiten, aus dem Franconia-Portfolio 19 Non-Core-Einheiten und aus dem SÜDEWO-Portfolio 130 Non-Core-Einheiten veräußert.

Insgesamt stellte sich das Segment Vertrieb im 1. Quartal 2016 wie folgt dar:

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	690,5	123,0
Buchwerte der veräußerten Vermögenswerte	-683,0	-115,8
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,6	7,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (IFRS)	13,1	14,5
Wertveränderung (realisiert) der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-5,6	-7,3
Wertveränderung aus dem Abgang zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	32,3	7,2
Bereinigtes Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	39,8	14,4
Vertriebskosten	-4,8	-4,9
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	35,0	9,5

Das bereinigte Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien stieg von 14,4 Mio. € im 1. Quartal 2015 deutlich auf 39,8 Mio. € im 1. Quartal 2016 an. Dazu haben insbesondere die Non-Core-Verkäufe beigetragen. Im Segment Vertrieb bereinigen wir periodenfremde Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Diese Bereinigung dient dazu, die Ergebniswirksamkeit von Immobilienverkäufen ausschließlich in der Periode zu zeigen, in der die Veräußerung tatsächlich erfolgt. Die Bereinigung betrug im 1. Quartal 2016 in Summe 26,7 Mio. € nach -0,1 Mio. € im 1. Quartal 2015. Dieser Effekt ist insbesondere auf die bereits zum 31.12.2015 beurkundeten Einheiten im Rahmen des Paketverkaufs an die LEG zurückzuführen, deren Verkauf im 1. Quartal 2016 abgeschlossen wurde. Nach IFRS wurden die damit verbundenen Gewinne bereits im Vorjahr gezeigt, während das bereinigte EBITDA Vertrieb die Gewinn- und Umsatzverbuchung in derselben Periode darstellt und somit einen unverzerrten Ausweis des Step-ups ermöglicht.

Die Vertriebskosten lagen mit 4,8 Mio. € leicht unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 4,9 Mio. €. Das bereinigte EBITDA Vertrieb stieg von 9,5 Mio. € im 1. Quartal 2015 um 268,4% auf 35,0 Mio. € im 1. Quartal 2016 an.

Sondereinflüsse

Für die Darstellung der operativen Entwicklung sowie für die Vergleichbarkeit mit Vorperioden ermitteln wir für unsere Segmente Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb wie vorgenannt jeweils ein bereinigtes EBITDA. Die Summe dieser Kennzahlen

ergibt unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (bereinigtes EBITDA Sonstiges) das bereinigte EBITDA des Konzerns insgesamt. Die vorgenommenen Bereinigungen beinhalten periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse. Diese Sondereinflüsse umfassen die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte inkl. Integrationskosten, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Für das 1. Quartal 2016 stellten sich die Sondereinflüsse im Einzelnen wie folgt dar:

Sondereinflüsse

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Geschäftsmodelloptimierung/Entwicklung neuer Geschäftsfelder	3,9	1,7
Akquisitionskosten inkl. Integrationskosten*	14,6	35,2
Refinanzierung und Eigenkapitalmaßnahmen	0,7	0,2
Abfindungen/Altersteilzeit	7,5	1,8
Summe Sondereinflüsse	26,7	38,9

* Einschließlich Übernahmekosten sowie im Zusammenhang mit den Akquisitionen stehende Einmalaufwendungen wie integrationsbedingte Personalmaßnahmen

Im Berichtszeitraum waren die Sondereinflüsse im Wesentlichen bestimmt durch 14,6 Mio. € Akquisitionskosten (Q1 2015: 35,2 Mio. €), hauptsächlich aufgrund der angefallenen Kosten im Zuge des öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der Deutschen Wohnen AG sowie Kosten im Rahmen der Integration der GAGFAH.

Insgesamt stieg das bereinigte EBITDA im 1. Quartal 2016 auf 311,1 Mio. € an und lag damit um 119,1 Mio. € über dem Vergleichswert des Vorjahres von 192,0 Mio. €. Ohne diese Bereinigungen um Sondereinflüsse und periodenfremde Effekte im Segment Vertrieb ergab sich im 1. Quartal 2016 ein EBITDA IFRS von 257,7 Mio. €, welches 104,5 Mio. € über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 153,2 Mio. € lag.

FFO

Im Berichtszeitraum konnten wir unsere führende Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft unseres Kerngeschäfts, den FFO 1, gegenüber dem 1. Quartal 2015 um 68,3 Mio. € oder 57,9% auf 186,3 Mio. € steigern.

Die Überleitung der wesentlichen finanziellen Kennzahlen stellt sich wie folgt dar. Generell ist dabei zu berücksichtigen, dass in den Geschäftszahlen im gleichen Berichtszeitraum 2015 die oben genannten Akquisitionen (Franconia und SÜDEWO) nicht enthalten sind und GAGFAH in 2015 nur mit dem Ergebnisbeitrag des Einzelmonats März in die Berichtszahlen eingeht:

Funds From Operations (FFO)

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Periodenergebnis	79,2	30,3
Finanzergebnis	131,3	98,1
Ertragsteuern	42,8	22,8
Abschreibungen	4,4	2,0
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	-	-
= EBITDA IFRS	257,7	153,2
Sondereinflüsse	26,7	38,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	26,7	-0,1
= Bereinigtes EBITDA	311,1	192,0
Bereinigtes EBITDA Vertrieb	-35,0	-9,5
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	0,5	0,1
Bereinigtes EBITDA Extension	-7,6	-5,5
= Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung	269,0	177,1
Bereinigtes EBITDA Extension	7,6	5,5
Bereinigtes EBITDA Sonstiges	-0,5	-0,1
Zinsaufwand FFO	-86,0	-63,2
Laufende Ertragsteuern FFO 1*	-3,8	-1,3
= FFO 1	186,3	118,0
Substanzwahrende Investitionen	-14,6	-18,3
= AFFO	171,7	99,7
Laufende Ertragsteuern Vertrieb*	-26,2	-2,3
FFO 2 (FFO 1 inkl. bereinigtes EBITDA Vertrieb/laufende Ertragsteuern Vertrieb)	195,1	125,2
FFO 1 pro Aktie in €**	0,40	0,32
AFFO pro Aktie in €**	0,37	0,27

* Laufende Ertragsteuern in Q1 2015 neu auf die Segmente aufgeteilt gem. Verhältnis der FFO-Steuern pro Segment im Gesamtjahr 2015

** Basierend auf den zum Stichtag dividendenberechtigten Aktien 31.03.2016: 466.000.624, 31.03.2015: 354.106.228, aufgrund der erfolgten Bezugsrechtsaktienemission, bei der die neuen Aktien mit einem Abschlag erworben werden konnten, wurden alle Kennzahlen pro Aktie bereinigt, um sie mit den Werten inklusive der Bezugsrechtsemission vergleichbar zu machen (TERP-Adjustierung). Der Anpassungsfaktor berechnet sich aus dem letzten Aktienkurs vor Abzug der Bezugsrechte (26,46 €) geteilt durch den angenommenen Aktienkurs nach der Emission der neuen Aktien (25,18 €) (TERP, theoretical ex-rights price). Dementsprechend ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,051, durch den die Istwerte 2015 zur Herstellung der Vergleichbarkeit dividiert wurden.

Das **Finanzergebnis** lag im 1. Quartal 2016 mit -131,4 Mio. € deutlich unter dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von -98,1 Mio. €. Dazu haben im Wesentlichen die Finanzierungskosten für unsere Akquisitionen beigetragen. Der operative FFO-relevante Zinsaufwand lag im 1. Quartal 2016 mit -86,0 Mio. € akquisitionsbedingt um 36,1% über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015.

Überleitung Finanzergebnis/Zinszahlungssaldo

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Erträge aus Ausleihungen	0,5	0,5
Zinserträge	8,9	0,2
Zinsaufwendungen	-140,8	-98,8
Finanzergebnis*	-131,4	-98,1
Anpassungen:		
Transaktionskosten	20,5	47,3
Vorfälligkeitsentschädigung und Bereitstellungszinsen	9,8	0,3
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-1,1	-4,2
Derivate	0,0	-13,9
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,6	2,6
Zinsabgrenzungen	39,1	40,1
Sonstige Effekte	4,0	2,8
Zinszahlungssaldo	-56,5	-23,1
Korrektur Zinsabgrenzungen	-39,1	-40,1
Korrektur EMTN Zinsen**	9,6	-
Zinsaufwand FFO	-86,0	-63,2

* Ohne Erträge aus übrigen Beteiligungen

** Zinsen auf den Unterschiedsbetrag zwischen Aufnahme und Verwendung der 3 Mrd. € Bonds aus Dez. 2015, die zur Finanzierung der Deutsche Wohnen-Akquisition verwendet werden sollten.

Periodenergebnis

Im 1. Quartal 2016 betrug das Periodenergebnis 79,2 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vergleichswert des 1. Quartals 2015 von 30,3 Mio. €, was schlussendlich auf die vollständige Einbeziehung der GAGFAH und der SÜDEWO in 2016 zurückzuführen ist.

Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Darstellung der Konzernbilanzstruktur

	31.03.2016		31.12.2015	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristige Vermögenswerte	27.268,2	88,0	26.678,6	86,2
Kurzfristige Vermögenswerte	3.703,6	12,0	4.280,5	13,8
Aktiva	30.971,8	100,0	30.959,1	100,0
Eigenkapital	11.898,4	38,4	11.866,9	38,3
Langfristige Schulden	16.926,8	54,7	17.405,0	56,2
Kurzfristige Schulden	2.146,6	6,9	1.687,2	5,5
Passiva	30.971,8	100,0	30.959,1	100,0

Das **Gesamtvermögen** von Vonovia liegt zum Ende des 1. Quartals 2016 mit 30.971,8 Mio. € auf dem Niveau des 31. Dezember 2015. Auch das **Eigenkapital** liegt mit 11.898,4 Mio. € und die **Schulden** mit 19.073,4 Mio. € auf Vorjahresendniveau. Im Bereich der Schulden ist lediglich eine Verschiebung zwischen den kurzfristigen und langfristigen originäre Finanzverbindlichkeiten hervorzuheben.

Im **Eigenkapital** verringerten sich die Gewinnrücklagen aufgrund versicherungsmathematischer Verluste um weitere 20,7 Mio. € nach latenten Steuern im 1. Quartal 2016 als Folge des wiederum gesunkenen Zinsniveaus. Weiterhin belasteten Effekte aus Cashflow-Hedges das Eigenkapital mit 64,3 Mio. €. Gegenläufig erhöhte sich das Eigenkapital durch das positive Nettoergebnis des 1. Quartals 2016 in Höhe von 79,2 Mio. € und darin weiterhin das Sonstige Ergebnis um 36,1 Mio. € nach latenten Steuern als Folge der Buchgewinne aus den erworbenen Deutsche Wohnen AG-Aktien.

Die **Eigenkapitalquote** lag zum Stichtag 31. März 2016 nahezu unverändert bei 38,4% im Vergleich zu 38,3% zum Ende des Geschäftsjahres 2015.

Die Werte unserer **Investment Properties** als bedeutendster Vermögenswert betragen zum Ende des 1. Quartals 2016 23.720,6 Mio. € und reflektieren damit 76,6% des Gesamtvermögens. Die Werte unserer Immobilienbestände sind ein wesentlicher Einflussfaktor für die Beurteilung unserer Vermögenslage und damit für die Darstellung unserer bedeutenden Steuerungskennzahl Net Asset Value (NAV). Es bestehen Investitionsverpflichtungen im Rahmen von Verkehrssicherungsmaßnahmen.

Weiterer bedeutender Vermögenswert mit 2.716,6 Mio. € oder 8,8% des Gesamtvermögens ist der unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesene **Geschäfts- und Firmenwert**, der sich leicht um 2 Mio. € durch den Erwerb eines Wohneigentumsverwaltungsgeschäfts erhöhte. Der Geschäfts- und Firmenwert ist unverändert werthaltig.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen im Berichtszeitraum 3.146,2 Mio. € und liegen damit auf dem Vorjahresendniveau von 3.107,9 Mio. € unverändert als Folge der Anleiheplatzierung aus dem Dezember 2015. Diese Mittel werden im Laufe des Geschäftsjahres für geplante Refinanzierungsmaßnahmen eingesetzt.

Verkehrswerte

Die Ermittlung und Darstellung von Verkehrswerten für unsere Immobilienbestände dient innerhalb des Unternehmens als Steuerungsgröße und nach außen zur transparenten Darstellung der Wertentwicklung unserer Vermögenswerte. Die Bestimmung des Gesamtwerts des Wohnungsportfolios erfolgte in Anlehnung an die Definition des Market Values des International Valuation Standard Committee.

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Soweit notwendig, erfolgt eine Neubewertung des Immobilienbestandes. Die Ergebnisse dieser Prüfung erforderten zum 31. März 2016 keine Wertanpassung. Die Wertentwicklung durch unsere umfangreichen Modernisierungen ist dabei allerdings reflektiert und durch die aktivierten Modernisierungskosten dargestellt.

Net Asset Value

Vonovia orientiert sich bei der Net Asset Value (NAV)-Darstellung an den Verlautbarungen der EPRA (European Public Real Estate Association). Der NAV nach EPRA liegt zum Ende des 1. Quartals 2016 mit 14.048,2 Mio. € analog zum Eigenkapital auf ähnlichem Niveau wie zum Jahresende 2015. Der bereinigte EPRA NAV stieg leicht von 11.273,5 Mio. € auf 11.331,6 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg des bereinigten EPRA NAV pro Aktie von 24,19 € auf 24,32 €.

Nettovermögensdarstellung (NAV) bei Anwendung von IAS 40

in Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	10.628,4	10.620,5
Latente Steuern auf Investment Properties/zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.217,8	3.241,2
Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente*	268,9	169,9
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-66,9	-43,4
EPRA NAV	14.048,2	13.988,2
Goodwill	-2.716,6	-2.714,7
Bereinigter EPRA NAV	11.331,6	11.273,5
EPRA NAV pro Aktie in €**	30,15	30,02
Bereinigter EPRA NAV pro Aktie in €**	24,32	24,19

* Bereinigt um Effekte aus Fremdwährungsswaps

** Basierend auf Anzahl Aktien zum Stichtag 31.03.2016: 466.000.624, 31.12.2015: 466.000.624

Finanzlage

Cashflow

Die Cashflows der Gruppe stellten sich wie folgt dar:

Darstellung der Kapitalflussrechnung

in Mio. €	3M 2016	3M 2015
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	227,5	154,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	258,0	-2.001,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-447,2	1.003,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	38,3	-843,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang	3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	3.146,2	721,1

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt zum Ende des 1. Quartals 2016 227,5 Mio. € im Vergleich zu 154,5 Mio. € zum Ende des 1. Vorjahresquartals. Die Steigerung resultiert aus dem gestiegenen Geschäftsvolumen durch die Einbeziehung der GAGFAH und SÜDEWO im 1. Quartal 2016, wobei im 1. Quartal 2015 SÜDEWO nicht enthalten war und GAGFAH nur mit dem Märzbeitrag. Die Veränderung des sog. Working Capital trug durch einen Mittelabfluss in Höhe von rund 17 Mio. € zum betrieblichen Cashflow des 1. Quartals 2016 bei.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt durch Modernisierungsauszahlungen für die Investment Properties in Höhe von 54,1 Mio. € und durch die Auszahlungen für die zum 1. Januar 2016 hinzuerworbenen Wohneigentumsverwaltungsgeschäfte sowie eines Portfolios von rund 2.400 Wohneinheiten. Dagegen stehen Einzahlungen in Höhe von 720,3 Mio. € als Gegenleistung für die veräußerten Portfolien. Insgesamt ist der Cashflow aus der Investitionstätigkeit mit 258,0 Mio. € positiv im Vergleich zum Vorjahr, als der Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch die GAGFAH-Übernahme noch mit rund 2.001,5 Mio. € negativ war.

Der Cashflow aus **Finanzierungstätigkeit** zeigt einen Auszahlungssaldo für das 1. Quartal 2016 in Höhe von 447,2 Mio. € im Vergleich zu einem Einzahlungssaldo in Höhe von 1.003,3 Mio. € zum Ende des 1. Vorjahresquartals. Der Einzahlungssaldo des 1. Vorjahresquartals war durch die Mittelzuflüsse für die GAGFAH-Übernahme geprägt. Der Finanzierungscashflow des 1. Quartals 2016 zeigt Einzahlungen aus Hypothekendarlehen (im Wesentlichen KfW) in Höhe von 38,4 Mio. € und

Auszahlungen für die Zinszahlungen, Transaktionskosten und planmäßige sowie außerplanmäßige Darlehensrückführungen, wobei die außerplanmäßigen Tilgungen die Rückführung einer strukturierten Finanzierung mit der AXA umfassten sowie die Rückführung der mit einem Ankaufportfolio übernommenen Finanzierung in Höhe von 135,0 Mio. €.

Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** sind wie zum Geschäftsjahresende 2015 geprägt durch die Zuflüsse aus der EMTN-Anleiheplatzierung vom 15. Dezember 2015. Die angelegten Mittel werden entsprechend der mittelfristigen Finanzplanung im Geschäftsjahr 2016 verwendet werden.

Finanzierung

Die Verantwortung für die Finanzierung der Unternehmensgruppe im Ganzen und der Konzerngesellschaften im Einzelnen liegt bei Vonovia. Diese beschafft die notwendigen Finanzmittel entsprechend der Finanzierungsstrategie flexibel auf den internationalen Eigen- und Fremdkapitalmärkten. Hierzu bedient sich Vonovia wesentlich ihrer niederländischen Tochtergesellschaft Vonovia Finance B.V., Amsterdam.

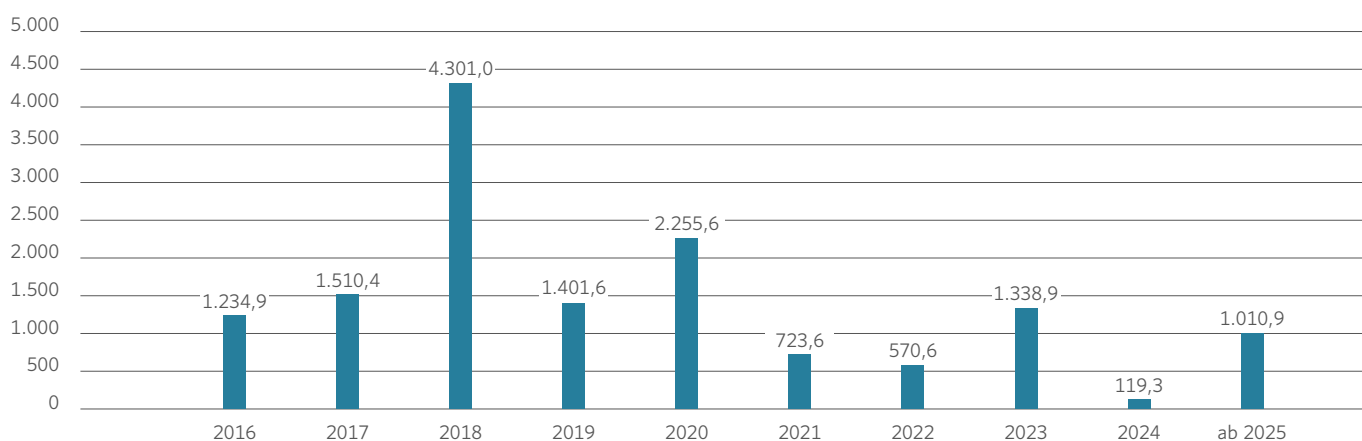
Die Rating Agentur Standard & Poor's hat die Kreditwürdigkeit von Vonovia mit Veröffentlichung vom 10. März 2015 mit einem „long-term corporate credit rating“ von „BBB+“ mit stabilem Ausblick und mit einem „short-term credit rating“ von „A-2“ eingestuft. Im Gleichklang dazu wurde die Kreditwürdigkeit der emittierten und unbesicherten Anleihen von „BBB“ auf „BBB+“ bestätigt.

Über die Vonovia Finance B.V. wurde eine Anleihedaueremission, ein sogenanntes EMTN-Programm (European Medium Term Notes Program), aufgesetzt. Durch ein EMTN-Programm besteht die Möglichkeit, jederzeit und kurzfristig ohne großen administrativen Aufwand Finanzmittel über Anleiheemissionen zu erlangen. Die Prospektunterlage zum EMTN-Programm ist jährlich zu aktualisieren und durch die Finanzaufsicht des Großherzogtums Luxemburg (CSSF) zu genehmigen.

Die Fälligkeitsstruktur der Finanzierung von Vonovia stellte sich zum 31. März 2016 wie folgt dar:

Fälligkeitsstruktur

am 31.03.2016 in Mio. €



Hinsichtlich detaillierter Angaben zu den Finanzierungen verweisen wir auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang zu „Originäre finanzielle Verbindlichkeiten“.

Im Zusammenhang mit der Emission von unbesicherten Anleihen durch die Vonovia Finance B.V. hat sich Vonovia zur Einhaltung folgender – marktüblicher – Finanzkennzahlen verpflichtet:

- > Limitations on Incurrence of Financial Indebtedness
- > Maintenance of Consolidated Coverage Ratio
- > Maintenance of Total Unencumbered Assets

Auch für die bestehenden strukturierten gesicherten Finanzierungen bestehen die Zusicherungen zur Einhaltung bestimmter marktüblicher Finanzkennzahlen. Die etwaige Nichteinhaltung der vereinbarten Finanzkennzahlen könnte den Liquiditätsstatus negativ beeinflussen.

Zum Quartalsende stellt sich der LTV (Loan to Value) wie folgt dar. Im Vergleich zur Darstellung per 31.12.2015 werden nunmehr Forderungen aus Verkäufen im bereinigten Net Debt berücksichtigt, da auch der Verkauf der Immobilien im Verkehrswert des Immobilienbestands in Ansatz gebracht ist. Darüber hinaus werden die Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen im bereinigten Verkehrswert des Immobilienbestands ausgewiesen.

in Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.705,0	14.939,9
Fremdwährungseffekte	-140,4	-179,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.146,2	-3.107,9
Net debt	11.418,4	11.652,6
Forderungen aus Verkäufen*	-295,3	-330,0
Zusätzlicher Kaufpreis für ausstehende Ankäufe	-	134,9
Bereinigtes Net Debt**	11.123,1	11.457,5
Verkehrswert des Immobilienbestands	23.814,4	24.157,7
Verkehrswert ausstehender Ankäufe	-	240,0
Beteiligungen an anderen Wohnungsunternehmen	460,6	13,7
Bereinigter Verkehrswert des Immobilienbestands**	24.275,0	24.411,4
LTV	45,8%	46,9%

* Wert per 31.12.2015 angepasst, vollständiger Ausweis ausstehender Kaufpreiszahlungen aus Verkäufen

** Wert per 31.12.2015 angepasst, separater Ausweis der Beteiligungen im bereinigten Verkehrswert

Die geforderten Finanzkennzahlen (LTV Bond Covenants) wurden zum Berichtsstichtag eingehalten.

in Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	14.705,0	14.939,9
Summe Aktiva	30.971,8	30.959,1
LTV Bond Covenants	47,5%	48,3%

Nachtragsbericht



Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. März 2016 und dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Quartalsberichterstattung ergaben sich keine berichtspflichtigen Sachverhalte.

Chancen und Risiken



Zusätzlich zu den im zusammengefassten Lagebericht des Geschäftsjahres 2015 dargestellten Chancen und Risiken sind für den Quartalsabschluss zum 31. März 2016 keine weiteren darüber hinausgehenden Chancen und Risiken oder wesentliche Änderungen zu diesen zu benennen.

Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht und sind gegenwärtig auch für die Zukunft nicht erkennbar.

Die bestehende Risikomanagementorganisation und der bestehende Risikomanagementprozess bestehen unverändert fort.

Prognosebericht



Weiterer Kurs des Konzerns

Erwartete Entwicklung der Rahmenbedingungen

Deutsche Konjunktur weiter aufwärts gerichtet

Nachdem die deutsche Wirtschaft in 2015 ein solides Wachstum von real 1,7 % erzielt hat, überwiegen nach wie vor die Auftriebskräfte trotz nicht einschätzbarer Risiken aus dem außenwirtschaftlichen Umfeld. Nach Angaben des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) wird das BIP im Verlauf von 2016 um voraussichtlich 2,0 % zulegen.

Expansionstreiber in 2016 sind nach Einschätzung des IfW Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates sowie Bauinvestitionen. Ebenfalls gelten die Unternehmensinvestitionen als weitere Säule der Konjunktur. Vom Außenhandel gehen rein rechnerisch keine Expansionsimpulse aus. Der in 2016 vor allem binnenwirtschaftlich getriebene Aufschwung dürfte die Importe deutlich stärker expandieren lassen als die Exporte. Mit steigender Erwerbstätigkeit und sinkender Arbeitslosigkeit zeigt sich der Arbeitsmarkt weiter in robuster Verfassung. Die Verbraucherpreise bleiben ölpreisbedingt im Jahresdurchschnitt 2016 stabil. Die niedrigen Inflationsraten sind ihrerseits ein Treiber der privaten Konsumausgaben. In 2016 steigt die Inflationsrate wieder merklich an. Die öffentlichen Haushalte verzeichnen laut IfW weiterhin leichte Überschüsse. Die Finanzierungskosten des Staates und der Unternehmen dürften sich wegen des im März gestarteten Programms zum Ankauf von Staatsanleihen weiter senken.

Für das Jahr 2017 rechnet das IfW mit einer weiteren Beschleunigung der konjunkturellen Dynamik und einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,2 %. Dafür spricht, dass die binnenwirtschaftlichen Expansionskräfte weiter hoch bleiben dürften, zudem das monetäre Umfeld äußerst stimulierend bleibt und sich die Perspektiven für die Ausfuhren mit der Belebung der Weltwirtschaft verbessern dürften.

Risiken für das prognostizierte Wachstum bestehen laut IfW im Zusammenhang mit geopolitischen Spannungen im Konflikt im Nahen und Mittleren Osten, einem kräftigen Anstieg des Rohölpreises, der unsicheren Entwicklung des Außenwertes des Euro sowie aus einer zunehmenden Anfälligkeit der deutschen Wirtschaft für Überhitzungserscheinungen und damit einhergehenden Fehlentwicklungen.

Wohnungsmarkt: Weitere Preissteigerungen erwartet

2016 dürften sich die Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt fortsetzen, allerdings bestehen hinsichtlich Preisniveau und -dynamiken regional große Unterschiede. Laut Auswertung der Experten von Deutsche Bank Research (DB Research) stiegen 2015 die Wohnungspreise in den 126 wichtigsten deutschen Städten um 6 % gegenüber dem Vorjahr und damit erneut kräftiger als die Mieten. Mit den für 2016 erwarteten erneuten Preissteigerungen von 6 % dürfte das Ende der Normalisierung bei Wohnungs- und Hauspreisen erreicht werden. Wegen des großen und potenziell weiter wachsenden Nachfrageüberhangs sollten laut DB Research die Preise im Wohnungsmarkt auch über das Jahr 2016 hinaus steigen. Damit wären allerdings Überbewertungen zu erwarten, die am Ende des Zyklus schmerzliche Anpassungsprozesse nach sich ziehen könnten. Bei den Mieten für neue und Bestandsobjekte erwarten die Experten in den 126 wichtigsten deutschen Städten im Jahr 2016 mit 3,25 % ein ähnlich starkes Wachstum wie in den Vorjahren. Auswertungen des Immobiliendienstleisters ImmobilienScout24 bestätigen einen weiteren Anstieg von Angebotsmieten und -preisen im Bundesdurchschnitt in den ersten beiden Monaten des Jahres 2016. Mit Blick auf die Mietpreisbremse nehmen die Experten der HSH Nordbank an, dass auf angespannten Märkten in gefragten Großstädten künftig damit zu rechnen sei, dass Mietsteigerungen im Bestand insbesondere am oberen Rand restriktiv gedrosselt werden. Gleichzeitig steigen hier Erstbezugsmieten nachfragegetrieben weiter spürbar an. Angesichts eher ausgeglichener Märkte sei in den übrigen untersuchten Städten von einem moderaten

Mietwachstum auszugehen. Preiseffekte der Mietpreisbremse sind nach Ansicht von Experten von empirica weiterhin nicht erkennbar. Derzeit deutet alles darauf hin, dass die Mietpreisbremse wirkungslos bleibe oder den Preisdruck sogar noch erhöhen könnte, sollte die Verknappung des Angebotes auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden können. Zum 31. März 2016 galt die Mietpreisbremse in elf Bundesländern (siehe Wirtschaftsbericht). Ab Sommer könnte die Mietpreisbremse auch für zwölf Kommunen sowie auf den Ostfriesischen Inseln Niedersachsens gelten.

Die EZB hat die Leitzinsen zuletzt auf null Prozent gesenkt. Das Risiko des Platzens einer Blase bringe die jüngste EZB-Entscheidung laut Ansicht der Experten von ImmobilienScout24 aber nicht mit sich. Die Experten des Forschungsinstituts empirica sahen zum 4. Quartal 2015 bundesweit ebenfalls keine Blase. Mieten und Kaufpreise wachsen jedoch in 199 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang, in 124 Kreisen zeigt der Blasenindex eine hohe Gefahr. Dennoch kann nur in 14 Kreisen ein übermäßiges Neubauvolumen gemessen werden. Die Blasengefahr in Wachstumsregionen steigt weiter an. Wegen wachsender verfügbarer Einkommen und vor allem historisch niedriger Zinsen ist Wohneigentum in Deutschland laut DB Research im Durchschnitt immer noch vergleichsweise erschwinglich. Dabei gibt es jedoch ausgeprägte regionale Unterschiede.

Weiter hoher Neubaubedarf

Nach Einschätzung von empirica müssten bundesweit in den kommenden fünf bis zehn Jahren jeweils ca. 360.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden. Neben dem vorhandenen Bedarf von 286.000 Wohnungen ist aufgrund der Zuwanderung

von Flüchtlingen der Neubau von zusätzlich 75.000 Wohnungen pro Jahr erforderlich. Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) sieht mit 350.000 Wohnungen pro Jahr einen ähnlich hohen Bedarf. Im Dezember 2015 hielten die Experten des IW Köln bis 2020 sogar 430.000 Wohnungen pro Jahr für notwendig. Die starke Zunahme der Zuwanderung im Jahr 2015 mache eine ergänzende Abschätzung der demografischen Entwicklung erforderlich. Laut Schätzung des IW Köln werden 2020 rund 83,75 bis 85 Mio. Menschen in Deutschland leben. Die Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Bundesamtes vom März 2015 ging nur von 81,4 bis 82,25 Mio. Menschen bis 2020 aus.

Erwartete Entwicklung des Geschäfts

Prognose für das Geschäftsjahr 2016

Für Vonovia war der Start in das Geschäftsjahr 2016 insgesamt erfolgreich. Wir konnten unser operatives Geschäft wie geplant weiterentwickeln und unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie fortführen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 haben wir ein Immobilienportfolio von rund 2.400 Wohnimmobilien in unser Portfolio übernommen. Darüber hinaus haben wir die zum 1. Januar 2016 erworbenen Gesellschaften IVV Immobilien Verwaltung GmbH und die O-TEC Hausverwaltung GmbH erfolgreich in das Extension Segment integriert. Mit Wirkung zum 31. März 2016 wurde ein Portfolio von 13.570 Wohneinheiten an die LEG-Gruppe veräußert.

Auf Basis des aktuellen Gesamtportfolios ergibt sich nachstehende Prognose für das Geschäftsjahr 2016.

	Ist 2015	Prognose 2016 im Geschäftsbericht 2015	Aktuelle Prognose 2016 Quartalsbericht Q1 2016
Bereinigter EPRA NAV/Aktie	24,19 €	24 - 25 €	24 - 25 €
EPRA NAV/Aktie	30,02 €	30 - 31 €	30 - 31 €
FFO 1	608,0 Mio. €	690 - 710 Mio. €	720 - 740 Mio. €
FFO 1/Aktie	1,30 €	1,48 - 1,52 €	1,55 - 1,59 €
CSI	Steigerung um 2,8%	Steigerung um bis zu 5%	Steigerung um bis zu 5%
Monatliche Ist-Miete pro m ² (like-for-like)*	5,78 €	Steigerung um 2,8 - 3,0%	Steigerung um 2,8 - 3,0%
Leerstandsquote	2,7%	rd. 3%	rd. 2,7%
Instandhaltung inkl. substanzwahrende Investitionen	330,7 Mio. €	rd. 330 Mio. €	rd. 330 Mio. €
Modernisierung	355,6 Mio. €	430 - 500 Mio. €	430 - 500 Mio. €
Anzahl Wohnungsverkäufe Privatisierung	2.979	ca. 2.400	ca. 2.400
Step-up Privatisierung	30,5%	ca. 30%	ca. 30%
Anzahl Wohnungsverkäufe Non-Core	12.195	Opportunistischen Verkauf fortsetzen	Opportunistischen Verkauf fortsetzen
Step-up Non-Core	9,2%	0%	0%

* Monatliche Ist-Miete 2015 pro m² (like-for-like) inkl. GAGFAH ohne Franconia/SÜDEWO

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2016 basiert auf der aktuell für den Gesamtkonzern Vonovia ermittelten Vorschau, die sowohl die ursprüngliche Gesamtplanung für das Geschäftsjahr 2016 als auch die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken berücksichtigt.

Darüber hinaus bleiben allgemeine Chancen und Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Konzerns bestehen. Diese sind im Kapitel Chancen und Risiken beschrieben.

Im Rahmen der Planung für das Jahr 2016 haben wir die oben dargestellten Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland zugrunde gelegt.

Im kommenden Geschäftsjahr beabsichtigen wir, unsere führende Position im deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter auszubauen. Es ist unser Ziel, mit einer hohen Kundenorientierung unseren Kunden bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnen in Verbindung mit wohnungsnahen Dienstleistungen und einem verlässlichen Service zu bieten und unseren Kapitalgebern eine nachhaltige, risikoadäquate Rendite zu sichern.

Wir erwarten, dass wir auch 2016 unseren Unternehmenswert weiter steigern. Zum Jahresende 2016 erwarten wir weiterhin eine Steigerung des bereinigten EPRA NAV pro Aktie auf bis zu 25 € sowie eine Steigerung des EPRA NAV pro Aktie auf bis zu 31 €.

Im Geschäftsjahr 2016 beabsichtigen wir, unsere nachhaltige operative Ertragskraft nochmals weiter zu verbessern. Hierzu werden auch die im Geschäftsjahr 2015 und im 1. Quartal 2016 realisierten Modernisierungen beitragen. Darüber hinaus werden sich die 2015 getätigten Akquisitionen erstmals mit einem ganzjährigen Ergebnisbeitrag niederschlagen. Für das FFO 1 erwarten wir einen Anstieg in 2016 auf 720 bis 740 Mio. €. Dies entspricht einem FFO 1 pro Aktie von 1,55 € bis 1,59 € und beinhaltet die in 2015 abgeschlossenen Akquisitionen von GAGFAH und SÜDEWO sowie das im 1. Quartal 2016 erworbene Portfolio. In dieser Prognose berücksichtigen wir keine weiteren größeren Akquisitionen von Immobilienbeständen.

Weiterhin streben wir auch für 2016 eine Verbesserung unseres Kundenservices an. Damit einhergehend erwarten wir eine Steigerung unseres Kundenzufriedenheitsindex CSI um bis zu 5% gegenüber 2015.

Auch in 2016 werden wir wieder nennenswerte Volumina in unsere Immobilienbestände investieren. Das für das Geschäftsjahr 2016 geplante Modernisierungsprogramm wird

voraussichtlich ein Volumen von 430–500 Mio. € umfassen. Die Schwerpunkte liegen dabei unverändert auf Maßnahmen zur Energieeinsparung, auf der Sanierung von Wohnungen zur Verbesserung des Wohnstandards und auf Maßnahmen für den seniorengerechten Umbau von Wohnungen. Aber auch in neue Programme wie Modernisierung auf Mieterwunsch, die Entwicklung von Wohnquartieren oder in den Neubau von Wohnungen werden wir investieren. Darüber hinaus erwarten wir laufende Instandhaltungsmaßnahmen inklusive substanzwahrender Investitionen mit einem Volumen von weiterhin rund 330 Mio. €. In Summe bedeutet dies ein Investitionsvolumen von bis zu 830 Mio. € oder bis zu 38 € pro Quadratmeter in 2016. Für die monatliche Ist-Miete pro Quadratmeter like-for-like erwarten wir 2016 eine Steigerung von 2,8 bis 3,0%. Zum Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von ca. 2,7%. Insgesamt gehen wir davon aus, dass die Mieteinnahmen von 1,4 Mrd. € in 2015 auf über 1,5 Mrd. € in 2016 steigen werden.

Für den Zinsaufwand ohne Sondereinflüsse (FFO-Zins) erwarten wir weiterhin ein Niveau von rund 320 Mio. €.

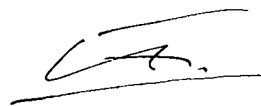
Im Segment Vertrieb werden wir unsere Strategie des selektiven Verkaufs weiter fortsetzen. In der Wohnungsprivatisierung erwarten wir in 2016 den Verkauf von ca. 2.400 Wohnungen bei einem Step-up über dem Verkehrswert dieser Wohnungen von ca. 30%. Darüber hinaus werden wir den opportunistischen Verkauf von Gebäuden aus dem Subportfolio „Non-Core“ zu Preisen, die in etwa den Verkehrswerten entsprechen, in 2016 verstärkt fortsetzen.

Für das Jahr 2016 beabsichtigen wir, unsere Aktionäre wieder adäquat am Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen und planen, eine Dividende von 1,05 € pro Aktie auszuschütten.

Düsseldorf, den 28. April 2016



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Verkürzter Konzernzwischen- abschluss



Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung – 30
Konzern-Gesamtergebnisrechnung – 31
Konzernbilanz – 32
Konzern-Kapitalflussrechnung – 34
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung – 36
Ausgewählte erläuternde
Konzernanhangangaben gemäß IFRS – 38

Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Erlöse aus der Vermietung		556,6	380,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung		9,3	5,9
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	3	565,9	386,8
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		690,5	123,0
Buchwert der veräußerten Immobilien		-683,0	-115,8
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		5,6	7,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4	13,1	14,5
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	5	-	-
Aktivierete Eigenleistungen		49,4	26,5
Materialaufwand	6	-244,1	-171,8
Personalaufwand		-92,9	-60,7
Abschreibungen		-4,4	-2,0
Sonstige betriebliche Erträge		23,6	19,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-57,3	-61,9
Finanzerträge		9,5	0,7
Finanzaufwendungen	7	-140,8	-98,8
Ergebnis vor Steuern		122,0	53,1
Ertragsteuern		-42,8	-22,8
Periodenergebnis		79,2	30,3
davon entfallen auf:			
Anteilseigner von Vonovia		56,5	19,6
Hybridkapitalgeber von Vonovia		7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner		15,3	3,3
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	8	0,12	0,06

Konzern-Gesamtergebnisrechnung



in Mio. €	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Periodenergebnis	79,2	30,3
Cashflow Hedges		
Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	-126,9	89,4
Steuern auf Veränderung der unrealisierten Gewinne/Verluste	32,0	-21,5
Realisierte Gewinne/Verluste	41,0	-104,1
Steuern auf Veränderung der realisierten Gewinne/Verluste	-10,4	25,8
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
Änderungen der Periode	53,4	-
Steuern auf Änderungen der Periode	-17,3	-
Posten, die künftig aufwands- oder ertragswirksam werden könnten	-28,2	-10,4
Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus Pensionen und ähnlichen Verpflichtungen		
Veränderung der versicherungsmathematischen Gewinne/Verluste	-31,0	-29,7
Steuereffekt	10,3	9,8
Posten, die künftig nicht aufwands- oder ertragswirksam werden können	-20,7	-19,9
Sonstiges Ergebnis	-48,9	-30,3
Gesamtergebnis	30,3	0,0
davon entfallen auf:		
Anteilseigner von Vonovia	7,9	-7,2
Hybridkapitalgeber von Vonovia	7,4	7,4
Nicht beherrschende Anteilseigner	15,0	-0,2

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzernbilanz



in Mio. €	Erläuterungen	31.03.2016	31.12.2015
Aktiva			
Immaterielle Vermögenswerte		2.741,3	2.724,0
Sachanlagen		76,4	70,7
Investment Properties	9	23.720,6	23.431,3
Finanzielle Vermögenswerte		630,1	221,7
Sonstige Vermögenswerte		27,4	158,5
Laufende Ertragsteueransprüche		0,1	0,1
Latente Steueransprüche		72,3	72,3
Langfristige Vermögenswerte		27.268,2	26.678,6
Vorräte		3,8	3,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		319,6	352,2
Finanzielle Vermögenswerte		2,0	2,0
Sonstige Vermögenswerte		160,0	113,4
Laufende Ertragsteueransprüche		20,8	23,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		3.146,2	3.107,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		51,2	678,1
Kurzfristige Vermögenswerte		3.703,6	4.280,5
Summe Aktiva		30.971,8	30.959,1

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS - KONZERNBILANZ

in Mio. €	Erläuterungen	31.03.2016	31.12.2015
Passiva			
Gezeichnetes Kapital		466,0	466,0
Kapitalrücklage		5.892,5	5.892,5
Gewinnrücklagen		4.346,0	4.309,9
Sonstige Rücklagen		- 76,1	- 47,9
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia		10.628,4	10.620,5
Eigenkapital der Hybridkapitalgeber		1.011,5	1.001,6
Eigenkapitalanteil der Anteilseigner von Vonovia und der Hybridkapitalgeber		11.639,9	11.622,1
Nicht beherrschende Anteile		258,5	244,8
Eigenkapital		11.898,4	11.866,9
Rückstellungen		647,2	612,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,8	0,9
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	10	13.334,1	13.951,3
Derivate		239,3	144,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		94,9	94,9
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		39,0	46,3
Sonstige Verbindlichkeiten		27,6	25,9
Latente Steuerschulden		2.543,9	2.528,3
Langfristige Schulden		16.926,8	17.405,0
Rückstellungen		419,9	429,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		85,3	91,6
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	10	1.370,9	988,6
Derivate		61,5	58,8
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing		4,6	4,4
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern		17,5	9,8
Sonstige Verbindlichkeiten		186,9	104,5
Kurzfristige Schulden		2.146,6	1.687,2
Schulden		19.073,4	19.092,2
Summe Passiva		30.971,8	30.959,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

Konzern-Kapitalflussrechnung



in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Periodenergebnis		79,2	30,3
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		-5,6	-7,3
Abschreibungen		4,4	2,0
Zinsaufwendungen/-erträge		131,3	98,1
Ertragsteuern		42,8	22,8
Ergebnisse aus Abgängen von Investment Properties		-7,5	-7,2
Ergebnisse aus Abgängen von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-	1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0,1	-
Veränderung der Vorräte		-3,0	-22,0
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte		-13,3	19,5
Veränderung der Rückstellungen		-26,2	-11,9
Veränderung der Verbindlichkeiten		28,7	30,9
Ertragsteuerzahlungen		-3,4	-2,0
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit¹⁾		227,5	154,5
Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		720,3	126,8
Einzahlungen aus Abgängen von sonstigen Vermögenswerten		0,5	-
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettozufluss)		-	3,9
Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	9	-54,1	-343,2
Auszahlungen für Investitionen in sonstige Vermögenswerte		-411,3	-31,7
Ein-/Auszahlungen für den Erwerb von Anteilen an konsolidierten Unternehmen (Nettoabfluss)		0,3	-1.759,4
Zinseinzahlungen		2,3	2,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit¹⁾		258,0	-2.001,5

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS - KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Mio. €	Erläuterungen	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Kapitaleinzahlungen aus der Ausgabe neuer Aktien (einschließlich Agio)		-	114,5
Auszahlungen an nicht beherrschende Anteilseigner		-3,2	-2,1
Einzahlungen aus der Aufnahme von finanziellen Verbindlichkeiten	10	38,4	1.931,8
Auszahlungen für die Tilgung von finanziellen Verbindlichkeiten	10	-403,0	-948,4
Auszahlung für Transaktionskosten im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen		-4,5	-67,0
Auszahlungen für sonstige Finanzierungskosten		-16,2	-0,3
Zinsauszahlungen		-58,7	-25,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-447,2	1.003,3
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		38,3	-843,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenanfang		3.107,9	1.564,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende²⁾		3.146,2	721,1

Siehe auch die begleitenden Erläuterungen im Konzernanhang.

¹⁾ Angepasster Ausweis von Transaktionskosten des Vorjahres in Höhe von 0,7 Mio. €. Diese werden in Höhe von 0,7 Mio. € im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit gezeigt.

²⁾ davon mit Verfügungsbeschränkungen 227,6 Mio. € (31.03.2015: 120,1 Mio. €)

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung



in Mio. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen	Sonstige Rücklagen		Summe
				Cashflow Hedges	Reklassifizierungsfähig Zur Veräuße- rung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	
Stand 1. Januar 2015	271,6	2.076,0	2.643,4	-58,4	0,0	-58,4
Periodenergebnis			19,6			
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			-19,4	70,8	0,0	70,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				-78,2		-78,2
Gesamtergebnis			0,2	-7,4	0,0	-7,4
Kapitalerhöhung	82,5					
Agio aus der Ausgabe neuer Aktien		2.575,2				
Transaktionskosten im Rahmen der Ausgabe von Aktien		-1,9				
Erwerb GAGFAH						
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung			0,6			
Stand 31. März 2015	354,1	4.649,3	2.644,2	-65,8	0,0	-65,8
Stand 1. Januar 2016	466,0	5.892,5	4.309,9	-48,3	0,4	-47,9
Periodenergebnis			56,5		-	
Sonstiges Ergebnis						
Änderungen der Periode			-20,4	-94,9	36,1	-58,8
Ergebniswirksame Reklassifizierung				30,6		30,6
Gesamtergebnis			36,1	-64,3	36,1	-28,2
Ergebnisneutrale Eigenkapitalveränderung						
Stand 31. März 2016	466,0	5.892,5	4.346,0	-112,6	36,5	-76,1

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS – KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

	Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia	Eigenkapital der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Eigenkapital der Anteilseigner und der Hybridkapitalgeber von Vonovia	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital
	4.932,6	1.001,6	5.934,2	28,0	5.962,2
	19,6	7,4	27,0	3,3	30,3
	51,4		51,4	-3,5	47,9
	-78,2		-78,2		-78,2
	-7,2	7,4	0,2	-0,2	0,0
	82,5		82,5		82,5
	2.575,2		2.575,2		2.575,2
	-1,9		-1,9		-1,9
				259,5	259,5
	0,6	2,5	3,1	-2,1	1,0
	7.581,8	1.011,5	8.593,3	285,2	8.878,5
	10.620,5	1.001,6	11.622,1	244,8	11.866,9
	56,5	7,4	63,9	15,3	79,2
	-79,2		-79,2	-0,3	-79,5
	30,6		30,6		30,6
	7,9	7,4	15,3	15,0	30,3
		2,5	2,5	-1,3	1,2
	10.628,4	1.011,5	11.639,9	258,5	11.898,4

Ausgewählte erläuternde Konzernanhangangaben gemäß IFRS



Grundsätze der Rechnungslegung

1

Grundlagen des Konzernabschlusses

Die Vonovia SE ist in Deutschland ansässig und registriert, der eingetragene Firmensitz ist Düsseldorf. Die Hauptgeschäftsstelle befindet sich in Bochum, Philipstraße 3.

Der Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2016 wurde entsprechend den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt und umfasst das Unternehmen sowie seine Tochtergesellschaften. Darüber hinaus sind ergänzend die nach § 315a Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt worden.

Die Bilanzierung und Bewertung sowie die Erläuterungen und Angaben basieren auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die auch dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2015 zugrunde lagen. Im Einklang mit IAS 34 wurde für die Darstellung des Konzernzwischenabschlusses von Vonovia zum 31. März 2016 ein gegenüber dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 verkürzter Berichtsumfang gewählt.

Sämtliche Schätzungen, Annahmen, Wahlrechts- und Ermessensausübungen sind unverändert zum letzten Konzernabschluss vom 31. Dezember 2015.

In der Berichtsperiode ergaben sich keine Saison- und Konjunkturfaktoren, welche die Geschäftstätigkeit von Vonovia beeinflussten.

2

Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

Insgesamt wurden zum 31. März 2016 inklusive der Vonovia SE 202 Unternehmen (31.12.2015: 190), davon 169 (31.12.2015: 158) inländische und 33 (31.12.2015: 32) ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus wurden drei Gesellschaften als Gemeinschaftsunternehmen einbezogen (31.12.2015: vier).

Die Veränderungen zum 31. März 2016 im Vergleich zum 31. Dezember 2015 resultieren aus der Akquisition der GRAINGER-Gruppe (vier Gesellschaften), der IVV-Gruppe (acht Gesellschaften), einem Erwerb, einem Verkauf und einer Liquidation.

Der Bewertungszeitraum der erstmaligen Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses mit der GAGFAH S.A., Luxemburg, endete am 6. März 2016.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen sind aufgrund der im Geschäftsjahr 2015 erfolgten Akquisitionen nur bedingt vergleichbar.

3 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in Mio. €	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Mieteinnahmen	392,8	263,6
Betriebskosten	163,8	117,3
Erlöse aus der Vermietung	556,6	380,9
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	9,3	5,9
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	565,9	386,8

4 Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in Mio. €	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Erlöse aus der Veräußerung von Investment Properties	23,5	45,1
Buchwert der veräußerten Investment Properties	-16,0	-37,9
Ergebnis aus der Veräußerung von Investment Properties	7,5	7,2
Erlöse aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	667,0	77,9
Abgangsbuchwert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-667,0	-77,9
Wertveränderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,6	7,3
Ergebnis aus dem Verkauf der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	5,6	7,3
	13,1	14,5

Die Wertanpassung von zur Veräußerung gehaltenen Investment Properties, für die ein Kaufvertrag geschlossen, aber noch kein Besitzübergang erfolgt ist, führte zum 31. März 2016 zu einem positiven Ergebnis von 5,6 Mio. € (1. Quartal 2015: 7,3 Mio. €). Nach erfolgter Wertanpassung wurden diese Immobilien in den Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgebucht.

5 Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties

Wesentliche Marktentwicklungen und Bewertungsparameter, die die Verkehrswerte von Vonovia beeinflussen, werden jedes Quartal überprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung erforderten zum 31. März 2016 keine Wertanpassung.

6 Materialaufwand

in Mio. €	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Aufwendungen für Betriebskosten	158,5	118,5
Aufwendungen für Instandhaltung	65,7	37,8
Sonstige Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	19,9	15,5
	244,1	171,8

7 Finanzaufwendungen

in Mio. €	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Zinsaufwand originäre finanzielle Verbindlichkeiten	87,6	62,1
Swaps (laufender Zinsaufwand der Periode)	10,3	3,2
Effekte aus der Bewertung originärer Finanzinstrumente	-1,1	-4,2
Effekte aus der Bewertung von Swaps	8,6	-13,9
Transaktionskosten	20,5	47,3
Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen	9,8	0,3
Zinsanteil Zuführungen Rückstellungen	2,7	2,2
Sonstige Finanzaufwendungen	2,4	1,8
	140,8	98,8

8 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird mittels Division des auf die Anteilseigner entfallenden Periodenergebnisses durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der sich innerhalb der Berichtsperiode im Umlauf befindlichen Stammaktien errechnet.

	01.01.- 31.03.2016	01.01.- 31.03.2015
Auf die Anteilseigner von Vonovia entfallendes Periodenergebnis (in Mio. €)	56,5	19,6
Gewichteter Durchschnitt der Aktien (in Stück)*	466.000.624	310.507.981
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert) in €	0,12	0,06

* Die Anzahl der durchschnittlich ausstehenden Aktien wurde für alle Perioden angepasst, um den Effekt der Bonuskomponente von Bezugsrechten, die im Juli 2015 im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegeben wurden, zu berücksichtigen.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

9

Investment Properties

in Mio. €

Stand: 1. Januar 2016	23.431,3
Zugänge*	262,1
Aktiviere Modernisierungskosten	61,5
Erhaltene Zuschüsse	-1,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-21,5
Abgänge	-16,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	4,8
Stand: 31. März 2016	23.720,6
Stand 1. Januar 2015	12.687,2
Zugänge durch Unternehmenszusammenschluss	9.817,9
Zugänge aus Erwerb Franconia-Portfolio	298,1
Zugänge	41,8
Aktiviere Modernisierungskosten	433,5
Erhaltene Zuschüsse	-0,7
Sonstige Umbuchungen	22,3
Umbuchungen von Sachanlagen	0,7
Umbuchungen zu Sachanlagen	-4,0
Umbuchungen von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	0,1
Umbuchungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-859,4
Abgänge	-381,4
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties	1.323,5
Wertveränderung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	51,7
Stand: 31. Dezember 2015	23.431,3

* im Wesentlichen Zugänge durch Erwerb des GRAINGER-Portfolios

Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse des Gesamtportfolios stellen sich zum 31. März 2016 wie folgt dar:

Bewertungsparameter	Mittelwert	Min.*	Max.*
Verwaltungskosten Wohnen	252 € pro Mieteinheit/Jahr	222	329
Lfd. Instandhaltungskosten Wohnen	10,09 € pro m ² /Jahr	5,98	12,58
Kosten für Wohnungsherrichtung	3,34 € pro m ² /Jahr	0,00	15,57
Instandhaltungskosten Gesamt	13,44 € pro m ² /Jahr	6,13	25,90
Kostensteigerung/Inflation	1,5 % pro Jahr		
Marktmiete	6,35 € pro m ² /Jahr	2,44	13,15
Marktmietsteigerung	1,2 % pro Jahr	0,6 %	1,6 %
Stabilisierte Leerstandsquote	2,6 %	0,4 %	12,5 %
Diskontierungszinssatz	5,8 %	4,5 %	8,1 %
Kapitalisierungszinssatz	4,6 %	3,3 %	7,1 %

* Bereinigung um Einzelfälle; Spanne beinhaltet mind. 98% aller Bewertungseinheiten

Bewertungsergebnisse

Nettoanfangsrendite	4,5 %
Ist-Mieten-Multiplikator	15,5-fach
Marktwert pro m ²	1.075 € pro m ² Mietfläche

10

Originäre finanzielle Verbindlichkeiten

in Mio. €	31.03.2016		31.12.2015	
	langfristig	kurzfristig	langfristig	kurzfristig
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten				
gegenüber Kreditinstituten	6.024,1	549,8	6.444,2	199,5
gegenüber anderen Kreditgebern	7.310,0	709,4	7.507,1	711,9
Zinsabgrenzung aus originären finanziellen Verbindlichkeiten	-	111,7	-	77,2
	13.334,1	1.370,9	13.951,3	988,6

Die in 2013 begebenen US-Dollar Unternehmensanleihen werden nach den anzuwendenden IFRS- Regelungen zum Stichtagskurs umgerechnet. Unter Berücksichtigung des durch das abgeschlossene Zinssicherungsgeschäft festgeschriebenen Sicherungskurses läge diese Finanzverbindlichkeit um

140,4 Mio. € (31.12.2015: 179,4 Mio. €) unter dem bilanzierten Wert.

Die Nominalverpflichtungen der originären finanziellen Verbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

in Mio. €	31.03.2016	31.12.2015
Unternehmensanleihen (Bond)*	1.300,0	1.300,0
Unternehmensanleihen (US-Dollar)*	739,8	739,8
Unternehmensanleihen (EMTN)*	5.000,0	5.000,0
Unternehmensanleihe (Hybrid)*	700,0	700,0
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 (CMBS GRF-1)*	1.844,7	1.850,6
GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 (CMBS GRF-2)*	658,3	679,8
Taurus*	1.029,4	1.032,3
Portfoliofinanzierungen:		
AXA S.A. (Société Générale S.A.)*	-	155,4
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (1)*	565,9	569,1
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank (Landesbank Berlin) (2)*	227,7	228,3
Berlin-Hannoversche Hypothekenbank, Landesbank Berlin und Landesbank Baden-Württemberg*	412,6	419,3
Corealcredit Bank AG (1)*	153,5	154,0
Corealcredit Bank AG (2)*	93,6	94,1
Deutsche Hypothekenbank*	178,0	179,7
HSH Nordbank AG*	20,6	22,6
Nordrheinische Ärzteversorgung	34,2	34,4
Norddeutsche Landesbank (1)*	137,5	137,5
Norddeutsche Landesbank (2)*	122,7	123,5
Hypothekendarlehen	1.248,3	1.275,6
	14.466,8	14.696,0

* Vonovia ist im Rahmen dieser Finanzierung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen („Financial Covenants“) verpflichtet.

Sonstige Erläuterungen und Angaben

11

Zusätzliche Angaben zu den Finanzinstrumenten

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.03.2016
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	1.846,3
Commercial Papers	LaR	1.299,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	319,6
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	3,9
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,8
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	6,9
Übrige Beteiligungen	AfS	462,3
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	115,8
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,7
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	86,1
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.705,0
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	55,8
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	101,2
Sonstige Swaps	n.a.	143,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,5
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	56,5
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	3.508,2
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	469,2
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	157,7
Financial Liabilities Measured at Amortized Cost	FLAC	14.847,6

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17/IAS 28	Fair Value 31.03.2016	Fair-Value-Hierarchiestufe
1.846,3						1.846,3	1
	1.299,9					1.299,9	2
	319,6					319,6	2
					3,9	3,9	n.a.
3,1						3,1	1
	33,5					57,2	2
	3,8					3,8	2
	2,0					2,0	2
				6,9		6,9	1
		2,6		459,7		462,3	1
						115,8	2
			0,7			0,7	2
	86,1					86,1	2
	14.705,0					15.340,3	2
			55,8			55,8	3
			101,2			101,2	2
						143,9	2
					99,5	174,7	2
	56,5					56,5	3
1.849,4	1.658,8					3.531,9	
		2,6		466,6		469,2	
			156,3			157,7	
	14.847,6					15.482,9	

Bewertungskategorien und Klassen: in Mio. €	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 31.12.2015
Vermögenswerte		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		
Kassenbestände und Bankguthaben	LaR	2.108,0
Commercial Papers	LaR	999,9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	352,2
Finanzielle Vermögenswerte		
Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden	n.a.	3,9
Langfristige Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	LaR	3,1
Ausleihungen an übrige Beteiligungen	LaR	33,5
Sonstige Ausleihungen	LaR	3,4
Dividenden von übrigen Beteiligungen	LaR	2,0
Langfristige Wertpapiere	AfS	7,2
Übrige Beteiligungen	AfS	15,4
Derivative finanzielle Vermögenswerte		
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	n.a.	154,3
Eingebettete Derivate	FLHfT	0,9
Schulden		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	92,5
Originäre finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	14.939,9
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten		
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	FLHfT	57,6
Freistehende Zinsswaps	FLHfT	100,8
Sonstige Swaps	n.a.	44,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	n.a.	99,3
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern	FLAC	56,1
davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39:		
Loans and Receivables	LaR	3.502,1
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	22,6
Financial Liabilities Held-for-Trading	FLHfT	159,3
Financial Liabilities Measured at Amortized Cost	FLAC	15.088,5

Nachfolgend berichten wir über die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht unter IAS 39 fallen.

Leistungen an Arbeitnehmer IAS 19: Ausgleichsanspruch
 Bruttodarstellung übertragene Pensionsverpflichtungen in Höhe von 7,1 Mio. € (31.12.2015: 7,6 Mio. €); Überschuss des Marktwerts des Planvermögens über die korrespondierende Verpflichtung von 1,0 Mio. € (31.12.2015: 1,0 Mio. €); Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen 524,9 Mio. € (31.12.2015: 495,2 Mio. €).

VERKÜRZTER KONZERNZWISCHENABSCHLUSS - AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERnde KONZERNANHANGANGABEN GEMÄSS IFRS

Wertansatz Bilanz nach IAS 39

	Nominalwert	Fortgeführte Anschaffungskosten	Anschaffungskosten	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgsneutral	Wertansatz Bilanz nach IAS 17	Fair Value 31.12.2015	Fair-Value-Hierarchie-Stufe
	2.108,0						2.108,0	1
		999,9					999,9	2
		352,2					352,2	2
						3,9	3,9	n.a.
	3,1						3,1	1
		33,5					48,0	2
		3,4					3,4	2
		2,0					2,0	2
					7,2		7,2	1
			2,6		12,8		15,4	1
							154,3	2
				0,9			0,9	2
		92,5					92,5	2
		14.939,9					16.270,8	2
				57,6			57,6	3
				100,8			100,8	2
							44,9	2
						99,3	160,5	2
		56,1					56,1	3
	2.111,1	1.391,0					3.516,6	
			2,6		20,0		22,6	
				157,5			159,3	
		15.088,5					16.419,4	

Die folgende Tabelle stellt die Vermögenswerte und Schulden dar, die in der Bilanz zum Fair Value angesetzt werden, und deren Klassifizierung hinsichtlich der Fair-Value-Hierarchie:

in Mio. €	31.03.2016	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.720,6			23.720,6
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	6,9	6,9		
Übrige Beteiligungen	459,7	459,7		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	51,2		51,2	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	115,8		115,8	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	55,8			55,8
Cashflow Hedges	138,1		138,1	
Freistehende Derivate	101,2		101,2	

in Mio. €	31.12.2015	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Vermögenswerte				
Investment Properties	23.431,3			23.431,3
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Wertpapiere	7,2	7,2		
Übrige Beteiligungen	12,8	12,8		
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte				
Investment Properties (Kaufvertrag geschlossen)	678,1		678,1	
Derivative finanzielle Vermögenswerte				
Cashflow Hedges (Fremdwährungsswaps)	154,3		154,3	
Schulden				
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten				
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6			57,6
Cashflow Hedges	43,7		43,7	
Freistehende Derivate	100,8		100,8	

Soweit verschiedene Inputfaktoren für die Bewertung maßgeblich sind, wird der Fair Value der Hierarchiestufe zugeordnet, die dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Wenn sich das Level der verwendeten Inputparameter eines Finanzinstruments in einer dem Erstansatz nachfolgenden Periode ändern sollte, wird das Finanzinstrument zum Ende dieser Berichtsperiode der neuen Hierarchiestufe zugeordnet.

Gegenüber der Vergleichsperiode kam es zu keinen Wechseln von Finanzinstrumenten zwischen den Hierarchiestufen.

Vonovia bewertete ihre Investment Properties anhand der Discounted-Cashflow (DCF)-Methodik (Stufe 3). Die wesentlichen Bewertungsparameter und Bewertungsergebnisse sind dem Kapitel [9] Investment Properties zu entnehmen.

Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt anhand notierter Marktpreise auf aktiven Märkten (Stufe 1).

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte der Investment Properties werden zum Zeitpunkt der Umbuchung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit ihrem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Stufe 2).

Zur Bewertung der Finanzinstrumente werden zunächst Zahlungsströme kalkuliert und diese Zahlungsströme nachfolgend diskontiert. Zur Diskontierung wird neben dem tenorspezifischen EURIBOR (3M; 6M) das jeweilige Kreditrisiko herangezogen. In Abhängigkeit von den erwarteten Zahlungsströmen wird bei der Berechnung entweder das eigene oder das Kontrahentenrisiko berücksichtigt. Im Konzernabschluss war für Zinsswaps das eigene Kreditrisiko relevant. Dieses wird für die wesentlichen Risiken aus am Kapitalmarkt beobachtbaren Notierungen abgeleitet und liegt in Abhängigkeit von der Restlaufzeit zwischen 41 und 104 Basispunkten. Hinsichtlich der positiven Marktwerte der Cross Currency Swaps wurde ein Kontrahentenrisiko zwischen 35 und 106 Basispunkten berücksichtigt.

Die Fair-Value-Bewertung der nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, der Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing sowie der Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilseignern erfolgt durch Diskontierung der vertraglich vereinbarten zukünftigen Cashflows.

Der beizulegende Zeitwert der Andienungsrechte für von Minderheitsgesellschaftern gehaltene Anteile/Ausgleichsansprüche wird grundsätzlich durch den Unternehmenswert der Gesellschaften bestimmt; sofern ein vertraglich vereinbarter Mindestkaufpreis diesen Betrag übersteigt, wird

dieser Kaufpreis angesetzt (Stufe 3). Die nicht beobachtbaren Bewertungsparameter könnten durch eine Änderung des Unternehmenswertes dieser Gesellschaften schwanken. Eine hohe Wertänderung ist allerdings nicht wahrscheinlich, da das Geschäftsmodell gut prognostizierbar ist.

Bei dem Bestandteil der bedingten Kaufpreisverbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs der GAGFAH S.A. handelt es sich um eine Option des Co-Investors J.P. Morgan Securities plc, London. Wesentliche Bewertungsparameter stellen hierbei die Aktienanzahl sowie die Differenz zwischen dem aktuellen und dem garantierten Preis pro Aktie dar. Die Bewertung erfolgte zum Fair Value unter Verwendung des Black-Scholes-Modells (Stufe 2). Als aktueller Preis wurde dabei erstmalig der Aktienkurs der GAGFAH S.A. zum Zeitpunkt des Delistings berücksichtigt (Bewertungsparameter der Stufe 3), um verzerrte Börsenbewertungen aufgrund des äußerst geringen Handelsvolumens zu vermeiden. Der Fair Value der Option unterliegt Sensitivitäten, die in den nicht empirisch beobachtbaren Inputfaktoren der historischen Volatilität des Aktienkurses, der limitierten Preisermittlung mit negativen Zinskurven im Black-Scholes-Modell, den Abweichungen zur Bewertung von GAGFAH und der ungewissen Laufzeit der Option begründet sind. Dabei spiegeln eine erhöhte Volatilität, eine geringere Bewertung, eine verlängerte Laufzeit und ein niedrigerer Zinssatz jeweils eine Erhöhung des Optionswertes wider und umgekehrt.

Bei dem Zugang im Rahmen der Änderung des Konsolidierungskreises handelt es sich um eine Put-Option im Rahmen des Erwerbs des GRAINGER-Portfolios in Höhe von 6,7 Mio. €.

Die anschließende Darstellung zeigt die Entwicklung der zum Fair Value bilanzierten Andienungsrechte:

in Mio. €	Stand 01.01.	Änderung	Veränderungen		Stand 31.03.
		Konsolidierungskreis	erfolgswirksam	zahlungswirksam	
2016					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	57,6	6,7	-8,5	-	55,8
2015					
Kaufpreisverbindlichkeiten aus gewährten Andienungsrechten/Ausgleichsansprüchen	21,7	77,6	23,6	-65,3	57,6

Zur Bewertung der Zinsswaps werden zukünftige Zahlungsströme kalkuliert, die anschließend diskontiert werden (Stufe 2). Die kalkulierten Zahlungsströme ergeben sich aus den Vertragskonditionen. Die Vertragskonditionen verweisen dabei auf die EURIBOR-Referenzwerte (3M- und 6M-EURIBOR).

Die kalkulierten Zahlungsströme des Währungsswaps ergeben sich aus den Forward-Kurven für USD/EUR. Die Zahlungsströme werden auf Basis der Referenzzinssätze der jeweiligen Währung diskontiert (LIBOR und EURIBOR) und zum aktuellen Wechselkurs in Euro umgerechnet (Stufe 2).

Im September 2015 hat Vonovia mit der Commerzbank AG einen Vertrag über einen Kreditrahmen (Working Capital Facility) in Höhe von 300 Mio. € abgeschlossen. Diese unbesicherte Kreditlinie hat eine Laufzeit bis September 2018 und wird auf EURIBOR-Basis zuzüglich Margenaufschlag verzinst. Eine Inanspruchnahme als Betriebsmittelkredit bestand zum 31. März 2016 nicht. Darüber hinaus existiert zwischen Vonovia und der Commerzbank ein Avalkreditrahmenvertrag über 10 Mio. €, der zum 31. März 2016 mit rund 3,6 Mio. € durch herausgelegte Avale in Anspruch genommen war.

Im Rahmen der Übernahme der GAGFAH-Gruppe wurden nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 64 Mio. € übernommen, die zu den jeweiligen Zinszahlungsterminen sukzessive reduziert werden. Dabei handelt es sich um eine Liquiditätskreditlinie in Höhe von derzeit 45,1 Mio. € zwischen der Goldman Sachs Bank USA und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-1 LIMITED und einer Liquiditätskreditlinie in einem Volumen von aktuell 16,2 Mio. € zwischen der Bank of America N.A., Niederlassung London, und der GERMAN RESIDENTIAL FUNDING 2013-2 LIMITED.

12

Cashflow Hedges und freistehende Zinsswaps

Das Nominalvolumen der Eurozinsswaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 6.501,3 Mio. € (31.12.2015: 6.653,2 Mio. €). Die Zinskonditionen variieren zwischen 0,684 % und 4,470 % bei ursprünglichen Laufzeiten von zwei bis zehn Jahren.

Das Nominalvolumen der Cross Currency Swaps beträgt zum Berichtszeitpunkt 739,8 Mio. € (31.12.2015: 739,8 Mio. €). Die Zinskonditionen betragen für vier Jahre 2,970 % und für zehn Jahre 4,580 %.

13

Segmentberichterstattung

Im 4. Quartal 2015 hat Vonovia ihre Organisations- und Berichtsstruktur neu aufgestellt. Das neue Segment Extension wird neben den Segmenten Bewirtschaftung und Vertrieb eigenständig geführt.

Zur Abgrenzung der berichtspflichtigen Segmente sowie zur Steuerungssystematik wird auf den IFRS Konzernabschluss der Vonovia Gruppe zum 31. Dezember 2015 verwiesen.

Die interne Berichterstattung basiert grundsätzlich auf IFRS Rechnungslegungsstandards. Abweichend zu der Darstellung zum 31. Dezember 2015 werden im Segment Extension die Leistungen, die durch Dritte erbracht werden, dann als interne Erträge ausgewiesen, wenn die Steuerung dieser Leistungen durch Konzernunternehmen vorgenommen wird.

Die Vergleichszahlen für das 1. Quartal 2015 wurden entsprechend der neuen Segmentstruktur angepasst.

Die Segmentinformationen stellen sich für das 1. Quartal 2016 wie folgt dar:

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01. – 31.03.2016					
Segmenterträge	392,0	138,7	690,5	35,2	1.256,4
davon externe Erträge	392,0	27,2	690,5	146,7	1.256,4
davon interne Erträge		111,5		-111,5	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-683,0		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			32,3		
Aufwendungen für Instandhaltung	-58,6				
Operative Kosten	-64,4	-131,1	-4,8	-35,7	
Bereinigtes EBITDA	269,0	7,6	35,0	-0,5	311,1
Sondereinflüsse					-26,7
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					-26,7
EBITDA IFRS					257,7
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-4,4
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					0,0
Finanzerträge					9,5
Finanzaufwendungen					-140,8
EBT					122,0
Ertragsteuern					-42,8
Periodenergebnis					79,2

* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 163,8 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen.

in Mio. €	Bewirtschaftung	Extension	Vertrieb	Sonstiges*	Konzern
01.01. - 31.03.2015					
Segmenterträge	263,6	68,5	123,0	54,7	509,8
davon externe Erträge	263,6	8,2	123,0	115,0	509,8
davon interne Erträge		60,3		-60,3	
Buchwert der veräußerten Vermögenswerte			-115,8		
Wertveränderung aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien			7,2		
Aufwendungen für Instandhaltung	-43,8				
Operative Kosten	-42,7	-63,0	-4,9	-54,8	
Bereinigtes EBITDA	177,1	5,5	9,5	-0,1	192,0
Sondereinflüsse					-38,9
Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien					0,1
EBITDA IFRS					153,2
Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties					-
Abschreibungen					-2,0
Erträge aus sonstigen Beteiligungen					0,0
Finanzerträge					0,7
Finanzaufwendungen					-98,8
EBT					53,1
Ertragsteuern					-22,8
Periodenergebnis					30,3

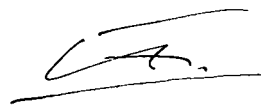
* Bei den Erträgen in den Segmenten Bewirtschaftung, Extension und Vertrieb handelt es sich um die Erträge, die dem Vorstand als verantwortliche Unternehmensinstanz (chief operating decision maker) regelmäßig berichtet werden. Die Erträge in der Spalte „Sonstiges“ setzen sich aus der Weiterbelastung der Betriebskosten in Höhe von 117,3 Mio. € sowie aus Konsolidierungseffekten zusammen. Diese sind nicht Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung an den Vorstand und werden daher in der Spalte „Sonstiges“ ausgewiesen. Gleichwohl ist die Kostenseite Bestandteil des Reportings an den Vorstand, um eine effiziente Bewirtschaftung sicherzustellen. Abweichend von der Darstellung des Vorjahres werden nunmehr die auf das Segment Extension entfallenden Erträge aus der Immobilienbewirtschaftung im Segment Extension ausgewiesen.

Teile der Geschäftsaktivitäten, die zur Erweiterung der Wertschöpfungskette beitragen und Services rund um die Immobilien betreffen, die im 1. Quartal 2015 im Segment Bewirtschaftung ausgewiesen wurden, sind nunmehr im neuen Segment Extension dargestellt und aus dem Segment Bewirtschaftung entsprechend ausgegliedert. Im 1. Quartal 2015 war der konsolidierte Ergebnisbeitrag dieser Geschäftsaktivitäten mit den übrigen operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung verrechnet. Aufgrund der separaten Darstellung des neuen Segments Extension erfolgte eine Anpassung der operativen Kosten im Segment Bewirtschaftung in 1. Quartal 2015 von vormals -37,3 Mio. € auf -42,7 Mio. €.

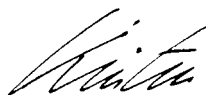
Düsseldorf, den 28. April 2016



Rolf Buch
(CEO)



Klaus Freiberg
(COO)



Dr. A. Stefan Kirsten
(CFO)



Gerald Klinck
(CCO)

Bescheinigung nach prüferischer Durchsicht



An die Vonovia SE, Düsseldorf:

Wir haben den verkürzten Konzernzwischenabschluss – bestehend aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie ausgewählten erläuternden Konzernanhangangaben – und den Konzernzwischenlagebericht der Vonovia SE, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2016, die Bestandteile des Quartalsfinanzberichts nach § 37w WpHG sind, einer prüferischen Durchsicht unterzogen. Die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses nach den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und des Konzernzwischenlageberichts nach den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, eine Bescheinigung zu dem verkürzten Konzernzwischenabschluss und dem Konzernzwischenlagebericht auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses und des Konzernzwischenlageberichts unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen sowie unter ergänzender Beachtung des International Standard of Review Engagements „Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity“ (ISRE 2410) vorgenommen. Danach ist die prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wir bei kritischer Würdigung mit einer gewissen Sicherheit ausschließen können, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der Konzern-Zwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte

anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden sind. Eine prüferische Durchsicht beschränkt sich in erster Linie auf Befragungen von Mitarbeitern der Gesellschaft und auf analytische Beurteilungen und bietet deshalb nicht die durch eine Abschlussprüfung erreichbare Sicherheit. Da wir auftragsgemäß keine Abschlussprüfung vorgenommen haben, können wir einen Bestätigungsvermerk nicht erteilen.

Auf der Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der verkürzte Konzernzwischenabschluss in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, oder dass der Konzernzwischenlagebericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für Konzernzwischenlageberichte anwendbaren Vorschriften des WpHG aufgestellt worden ist.

Essen, den 29. April 2016

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Salzmann
Wirtschaftsprüferin

Bornhofen
Wirtschaftsprüfer

Glossar



Bereinigtes EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen)

Das bereinigte EBITDA ist das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Wertminderungen, Zu- und Abschreibungen, (einschließlich der Erträge aus übrigen, operativen Beteiligungen), das um periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse und um den Nettoertrag aus Bewertungen für Investment Properties bereinigt wurde. Sondereinflüsse beinhalten die Entwicklung neuer Geschäftsfelder und Geschäftsprozessentwicklung, Akquisitionsprojekte, Aufwendungen für Refinanzierungen und Eigenkapitalerhöhungen (soweit nicht als Kapitalbeschaffungskosten behandelt), Aufwendungen für die Vorbereitung des Börsengangs, sowie Aufwendungen für Altersteilzeit und Abfindungszahlungen.

Bereinigtes EBITDA Bewirtschaftung

Das bereinigte EBITDA Bewirtschaftung wird errechnet, indem die operativen Kosten des Segments Bewirtschaftung und Aufwendungen für Instandhaltung von den Mieteinnahmen der Gruppe abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Extension

Das bereinigte EBITDA Extension wird errechnet, indem die operativen Kosten von den Erträgen des Segments abgezogen werden.

Bereinigtes EBITDA Vertrieb

Das bereinigte EBITDA Vertrieb errechnet sich durch Subtraktion aller betrieblichen Aufwendungen (ohne Gemeinkosten), die im Zusammenhang mit Verkaufsaktivitäten entstehen, von dem von der Gruppe generierten Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien sowie durch Anpassung des Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien an bestimmte Neuklassifizierungs- und Zeiteffekte.

Covenants

Auflagen in Kreditverträgen oder Anleihebedingungen, die in die Zukunft gerichtete Verpflichtungen des Kreditnehmers oder Anleiheschuldners zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen beinhalten.

CSI (Customer Satisfaction Index)

Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider. Bei der Ermittlung des CSI werden Punktbewertungen zum Immobilienbestand und Umfeld, zur Kundenbetreuung, zur kaufmännischen und technischen Betreuung sowie zum Instandhaltungs- und Modernisierungsmanagement berücksichtigt.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel und vertritt die Interessen börsennotierter europäischer Immobilienunternehmen. Sie sieht ihre Aufgabe darin, das Verständnis für Investitionsmöglichkeiten in börsennotierte Immobiliengesellschaften in Europa als Alternative zu klassischen Anlagewerten zu erweitern.

EPRA NAV / Bereinigter EPRA NAV

Die NAV-Darstellung gemäß EPRA-Definition hat das Ziel, den Nettoinventarwert in einem langfristig orientierten Geschäftsmodell auszuweisen. Das Eigenkapital der Anteilseigner von Vonovia wird dabei um den Zeitwert der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern auf derivative Finanzinstrumente adjustiert. Zur Erhöhung der Transparenz wird ebenfalls ein sogenannter bereinigter EPRA NAV ausgewiesen, bei dem der vollständige Goodwill eliminiert wird.

EPRA Kennzahlen

Hinsichtlich der Erläuterung der EPRA Kennzahlen verweisen wir auf das Glossar im Geschäftsbericht 2015. Ein vollständiger Überblick über die EPRA Kennzahlen gem. Best Practice Recommendations erfolgt jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses.

Fair Value (Verkehrswert)

Bewertung gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zeitwert eines Vermögensgegenstands. Der Fair Value ist der Betrag, zu dem vertragswillige Parteien unter üblichen Marktbedingungen bereit wären, einen Vermögenswert zu erwerben.

FFO (Mittel aus der operativen Tätigkeit)

Der FFO stellt die nachhaltige Ertragskraft des operativen Geschäfts. Neben dem bereinigten EBITDA werden im FFO die wiederkehrenden zahlungswirksamen Nettozinsaufwendungen aus originären Finanzinstrumenten sowie Ertragsteuern berücksichtigt. Die Kennzahl wird nicht auf Basis einer besonderen internationalen Rechnungslegungsvorschrift ermittelt, sondern ist als Ergänzung zu den anderen gemäß IFRS ermittelten Ergebniskennzahlen zu sehen.

FFO 1 / FFO 1 vor Instandhaltung / FFO 2 / AFFO

Vonovia unterscheidet zwischen

FFO 1: Das Periodenergebnis bereinigt um das bereinigte Ergebnis aus Vertrieb, die Effekte aus zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, periodenfremde, einmalige und betriebszweckfremde Sondereinflüsse Einmal- bzw. Sondereinflüsse, das Ergebnis aus der Bewertung von Investment Properties, Abschreibungen, latente und aperiodische laufende Steuern (Steueraufwand/-ertrag), Transaktionskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen und Bereitstellungszinsen, Bewertungseffekte von Finanzinstrumenten, die Aufzinsung von Rückstellungen insbesondere Pensionsrückstellungen, sowie sonstige nicht nachhaltig anfallende aperiodische Zinsaufwendungen und -erträge.

Bei dem FFO 1 (vor Instandhaltung) wird das FFO 1 um den Aufwand für Instandhaltung angepasst.

AFFO bezeichnet das investitionsbereinigte FFO 1, bei dem FFO 1 um die kapitalisierte Instandhaltung bereinigt ist.

Bei dem FFO 2 wird das Bereinigte EBITDA Vertrieb zum FFO 1 für die jeweiligen Zeiträume hinzugerechnet und um die auf den Vertrieb entfallenen FFO-Steuern korrigiert.

Instandhaltung

Instandhaltung umfasst die Maßnahmen, die erforderlich sind, während der Nutzungsdauer der Immobilie den bestimmungs-

gemäßen Gebrauch zu sichern und die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen entstandenen baulichen und sonstigen Mängel zu beseitigen.

Leerstandsquote

Anzahl leer stehender Wohneinheiten bezogen auf den gesamten eigenen Wohnungsbestand in Prozent. Gezählt werden die Leerstände zum jeweiligen Monatsende.

LTV-Ratio (Loan-to-Value-Ratio)

LTV-Ratio bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der originären Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Fremdwährungseffekte, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands.

Mieteinnahmen

Mieteinnahmen sind der aktuelle Bruttoertrag für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten

Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind nachhaltig und langfristig wertsteigernde Investitionen in den Wohnungs- und Gebäudebestand. Im Rahmen der energetischen Sanierung erfolgen sie typischerweise an der Gebäudehülle sowie an den Allgemeinflächen inkl. der Wärme- und Stromversorgung. Beispielhaft sind hier zu nennen: der Einbau von Heizungsanlagen, die Sanierung von Balkonen oder die nachträgliche Anbringung von Fertigteilbalkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie z.B. der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen wie z.B. Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke. Im Rahmen der Wohnungssanierung erfolgt eine Aufwertung – ggf. neben der Modernisierung der Wohnungselektrik – typischerweise durch den Einbau moderner bzw. barrierearmer Bäder, durch den Einbau neuer Türen und die Verlegung hochwertiger bzw. rutschfester Oberböden. Fallweise werden auch die Grundrisse an veränderte Wohnbedürfnisse angepasst.

Monatliche Ist-Miete

Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) - aktueller Bruttoertrag pro Monat für vermietete Wohneinheiten gemäß den jeweiligen Mietverträgen zum jeweiligen Monatsende vor Abzug nicht übertragbarer Betriebskosten geteilt durch die Wohnfläche der vermieteten eigenen Wohneinheiten. Die Ist-Miete wird häufig auch als Nettokaltmiete bezeichnet. Die monatliche Ist-Miete (in €/m²) like-for-like bezeichnet die monatliche Ist-Miete für das Wohnungsportfolio, das zwölf Monate vorher bereits im Bestand von Vonovia war, d.h. Portfolioveränderungen in diesem Zeitraum werden bei der Ermittlung der Ist-Miete like-for-like nicht berücksichtigt.

Non-Core/Non-Strategic

Im Teilportfolio „Non-Core“ liegt unser Schwerpunktinteresse im Verkauf von Immobilien in Lagen mit mittel- bis langfristig unterdurchschnittlichem Entwicklungspotenzial an private und institutionelle Investoren. Ausschlaggebend für die begrenzten Potenziale ist vor allem eine unterdurchschnittliche Objektbeschaffenheit in Kombination mit einer ebenso unterdurchschnittlichen Lagequalität.

Das Teilportfolio „Non-Strategic“ enthält Standorte und Objekte, die im Rahmen der aktuellen, umfassenden Überprüfung des Gesamtportfolios als nicht zwingend notwendig zur weiteren strategischen Entwicklung identifiziert wurden. Die Bestände, die dem Portfolio „Non-Strategic“ zugeordnet sind, unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung und bieten weiteres Veräußerungspotenzial.

Privatisierung

Im Teilportfolio „Privatisierung“ liegt unser Schwerpunktinteresse in der Generierung zusätzlichen Mehrwerts durch Privatisierung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern mit einem Aufschlag gegenüber dem Verkehrswert.

Rating

Bei einem Rating werden Schuldner oder Wertpapiere hinsichtlich ihrer Kreditwürdigkeit oder Kreditqualität nach Bonitätsgraden eingestuft. Die Einstufung wird in der Regel von sogenannten Ratingagenturen vorgenommen.

Strategic

Im Teilportfolio „Strategic“ befinden sich Standorte mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen, für die wir eine Strategie der werterhöhenden Bewirtschaftung verfolgen.

Verkehrswert-Step-up

Der Verkehrswert-Step-up ist der Unterschiedsbetrag zwischen dem Erlös aus der Veräußerung einer Wohneinheit und ihrem Verkehrswert bezogen auf ihren Verkehrswert. Er zeigt den prozentualen Wertzuwachs für das Unternehmen bei der Veräußerung einer Wohneinheit vor weiteren Verkaufskosten.

Zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE)

Die zahlungsmittelgenerierende Einheit ist im Zusammenhang mit der Werthaltigkeitsprüfung eines Goodwills als kleinste Gruppe von Vermögensgegenständen definiert, die Mittelzu- und Mittelabflüsse unabhängig von der Nutzung anderer Vermögenswerte oder anderer Cash-Generating Units (CGU) generiert.

Kontakt



Vonovia SE

Philippstraße 3
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

Konzernkommunikation

Klaus Markus
Leiter Konzernkommunikation
Tel. +49 234 314-1149
Fax +49 234 314-1309
E-Mail: klaus.markus@vonovia.de

Investor Relations

Rene Hoffmann
Leiter Investor Relations
Tel. +49 234 314-1629
Fax +49 234 314-2995
E-Mail: rene.hoffmann@vonovia.de

Finanzkalender



- | | |
|-------------------------|---|
| 3. März 2016 | Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2015 |
| 12. Mai 2016 | Hauptversammlung |
| 12. Mai 2016 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – März 2016 |
| 2. August 2016 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – Juni 2016 |
| 3. November 2016 | Veröffentlichung des Zwischenberichts Januar – September 2016 |

Hinweis

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung. Den Zwischenbericht finden Sie auf der Internetseite unter www.vonovia.de

Disclaimer

Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Erfahrungen, Vermutungen und Prognosen des Vorstands sowie den ihm derzeit verfügbaren Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen. Die zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse sind vielmehr von einer Vielzahl von Faktoren abhängig. Sie beinhalten verschiedene Risiken und Unwägbarkeiten und beruhen auf Annahmen, die sich möglicherweise als nicht zutreffend erweisen. Zu diesen Risikofaktoren gehören insbesondere die im Risikobericht des Geschäftsberichts 2015 genannten Faktoren. Wir übernehmen keine Verpflichtung, die in diesem Bericht gemachten zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren. Dieser Finanzbericht stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Vonovia SE dar.

Impressum

Herausgeber: Der Vorstand der Vonovia SE
Konzept und Realisierung: Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Vorstandsfotografie: Catrin Moritz
Stand: Mai 2016
© Vonovia SE, Bochum

